

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector Kanton

Locatie Amsterdam

Rolnummer: 1123212 CV EXPL 10-3680

Vonnis van: 22 oktober 2010

F.no.: 646

Vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

N. NOBEL

wonende te Noordwijk

eiser

nader te noemen Nobel

gemachtigde: mr. H. M. Hielkema

t e g e n

L.P.A. BROMMET

wonende te Amsterdam

gedaagde

nader te noemen Brommet

gemachtigde: mr. S.G.G. Post

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Nobel heeft Brommet op 18 januari 2010 gedagvaard tegen de zitting van 28 januari 2010, en daarbij producties overgelegd. Brommet heeft een conclusie van antwoord genomen, met overlegging van producties. Ter uitvoering van een instructievonnis van 12 maart 2010 heeft op 18 mei 2010 een comparitie van partijen plaatsgevonden, met aansluitend een descente. Hieraan voorafgaand heeft Nobel nadere producties ingebracht. Nadien heeft Brommet nadere producties ingebracht en hebben partijen gere- en dupliceerd, beiden onder overlegging van producties. Nobel heeft op de laatste door Brommet ingebrachte producties gereageerd. Daarna is vonnis bepaald op heden. Tussen partijen is ook een procedure aanhangig onder nummer 1143605 CV 10-14149, waarin heden vonnis wordt gewezen.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten en omstandigheden

1. Nobel is sinds 1961 eigenaar geworden van het gehele pand gelegen aan de Weesperzijde 68 te Amsterdam. Het pand is nadien in drie gedeelten gesplitst: (i) de benedenwoning, bestaande uit twee woonlagen, het souterrain en de parterre, is verkocht; (ii) het tweede gedeelte bestaat uit de woning gelegen op de eerste verdieping met het aan de voorkant gelegen gedeelte van de zolderverdieping; (iii) het derde gedeelte bestaat uit de woning gelegen op de tweede verdieping met het aan de achterkant gelegen gedeelte van de zolderverdieping. Brommet is huurder van het tweede gedeelte. Het derde gedeelte is ook nog eigendom van Nobel en staat momenteel leeg. Nobel wil het aan de voorkant gelegen gedeelte van de zolderverdieping bij dit derde gedeelte trekken, zodat een woning ontstaat bestaande uit de tweede verdieping en de gehele zolderverdieping, en deze dan verkopen.
2. Brommet betaalde bij de aanvang van de huurovereenkomst per 1 april 1984 een huur van f 2.344,80 per kwartaal, zijnde f 781,60 per maand, hetgeen omgerekend € 354,67 per maand betreft. Deze huurprijs is als gevolg van een door Brommet in 1997 gestarte procedure tot huurverlaging door de kantonrechter bij vonnis van 29 mei 1998 per 1 augustus 1997 verlaagd naar f 919,46 per maand, daar waar de huurprijs voor 1 juli 1997 f 1.227,- bedroeg. Deze huurprijsbepaling is gebaseerd op een vastgesteld puntenaantal van 110.
3. De huurprijs is (aldus het standpunt van Nobel, dagvaarding onder punt 8) nadien verhoogd tot € 564,75 per maand, dan wel (standpunt Brommet, conclusie van antwoord, punt 11) bedroeg de huurprijs in april 2009 nog € 417,23, hetgeen betekent dat Nobel tussen 1998 en 2009 geen huurverhogingen heeft aangezegd.
4. Nobel heeft in april 2009 een voorstel gedaan tot een nieuwe huurprijs van € 835,24 per maand, Brommet heeft dit voorstel niet geaccepteerd.

Vordering en verweer, standpunt van partijen

5. In deze procedure vordert Nobel primair (i) ontbinding van de huurovereenkomst en (ii) veroordeling van Brommet de woning te verlaten; subsidiair (iii) de huurovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden, in die zin dat het voorste gedeelte van de zolderverdieping daarvan geen deel meer uitmaakt en (iv) Brommet te veroordelen dat gedeelte van de zolderverdieping te verlaten en meer subsidiair (v) voor recht te verklaren dat het aanbod onder punt 14 van de dagvaarding redelijk is als bedoeld in art. 7:274 lid 1 sub d Burgerlijk Wetboek en Nobel de huurovereenkomst daarom terecht heeft opgezegd; (vi) de huurovereenkomst te beëindigen per 1 april 2010 dan wel een in goede justitie te bepalen datum; (vii) Brommet te veroordelen de woning te verlaten; nog meer subsidiair (viii) de huurprijs van de woning gelegen aan de Weesperzijde 68 I per 1 juli 2009 vast te stellen op € 3.000,- per kwartaal en Brommet te veroordelen dit te betalen; (ix) nog meer subsidiair, de huurprijs van de woning gelegen op Weesperzijde 68 I per 1 juli 2009 vast te stellen op € 3.750,- per kwartaal en Brommet te veroordelen dit te betalen, met veroordeling van Brommet in de proceskosten. In de procedure met

kenmerk 1146305/CV 10-14149 vordert Nobel Brommet te veroordelen de huurprijs van de woning gelegen aan de Weesperzijde 68 I per 1 juli 2009 vast te stellen op € 2.505,72,- per kwartaal en Brommet te veroordelen dit te betalen.

6. Nobel voert ten aanzien van de primaire en subsidiaire vorderingen aan dat Brommet wanprestatie pleegt, doordat hij een gedeelte van de woning, namelijk de voorzijde van de zolder, gebruikt als kantoorruimte. De overige vorderingen van Nobel zijn er op gebaseerd dat er een wanverhouding is tussen enerzijds de door Brommet betaalde huur, en anderzijds de kosten die Nobel voor het gehuurde moet maken en een redelijk rendement en een redelijke winst dat hij op zijn bezit mag verwachten. Nobel beroept zich hierbij op de arresten van het EHRM van 19 juni 2006 en 28 april 2008 betreffende schending van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM. Verder baseert Nobel zijn meer subsidiaire vorderingen er op dat hij Brommet een redelijk voorstel heeft gedaan om diens gedeelte van de zolderverdieping op te geven maar de tweede verdieping te kunnen blijven huren, zodat het niet aanvaarden van dat voorstel door Brommet een grond voor opzegging vormt.
7. Brommet betwist wanprestatie te hebben gepleegd met betrekking tot het gebruik van het zoldergedeelte van de woning. Hij betwist dat gedeelte als bedrijfsruimte te hebben gebruikt. Brommet betwist verder dat Nobel een beroep kan doen op genoemde arresten van het EHRM. De onderhavige situatie is zijns inziens niet met de Poolse kwestie te vergelijken, onder andere omdat Nobel destijds vrijwillig tot verhuur van de woning is overgegaan, in tegenstelling tot de verhuurder in de Poolse kwestie. Mede omdat volgens Brommet geen sprake is van wanprestatie van zijn kant, en Nobel geen beroep kan doen op de arresten van het EHRM, is het voorstel tot het afstaan van zijn gedeelte van de zolderverdieping niet redelijk. Brommet wijst er daarbij op dat het door hem gehuurde gedeelte van de zolder 30% van zijn woning betreft, en hij dit gedeelte normaal gebruikt en nodig heeft, althans bij voortzetting van de huur daarvan een gerechtvaardigd belang heeft.

Beoordeling

8. De kantonrechter acht onvoldoende aangetoond dat Brommet een zodanig gebruik heeft gemaakt van het door hem gehuurde gedeelte van de zolder, dat dit (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Bij de gerechtelijke plaatsopneming is niet gebleken dat dit zoldergedeelte niet als woonruimte in gebruik was. Op de zolderruimte bevond zich een bureau, dat wellicht door Brommet mede gebruikt werd of wordt voor zijn activiteiten als kleine zelfstandige, maar dat ook gebruikt kon zijn of kan worden voor privé aangelegenheden, waaronder hobbies. Het exclusieve gebruik van dit zoldergedeelte als bedrijfsruimte staat daarmee niet vast. Dat de externe bedrijfsruimte, die Brommet zegt te hebben vanwege zijn eenmanszaak, wellicht door hem weinig gefrequent wordt, maakt nog niet dat daaruit volgt dat het zoldergedeelte als bedrijfsruimte moet worden aangemerkt. Dat de gemachtigde van Brommet tegen de gemachtigde van Nobel over het belang van deze ruimte als kantoor of kantoortje heeft gesproken, leidt ook niet tot die conclusie, gelet op hetgeen bij de gerechtelijke plaatsopneming is aangetroffen.

9. De kantonrechter is van oordeel dat de onderhavige situatie niet zonder meer met de door het EHRM beoordeelde Poolse kwestie is te vergelijken. Aldaar was immers sprake van een gedwongen verhuur, terwijl daar in de onderhavige situatie geen sprake van is. Nobel heeft uit vrije wil de woning aan Brommet verhuurd. Wel is de huur op vordering van Brommet, tegen de zin van Nobel in, verlaagd. In zoverre zou sprake kunnen zijn van een situatie waarbij een ongunstige, of zelfs een wanverhouding optreedt tussen de huuropbrengsten enerzijds en de kosten en een redelijkerwijs te verwachten rendement plus winst anderzijds.
10. De kantonrechter is van oordeel dat voor beantwoording van de vraag of van een zodanige wanverhouding sprake is, met de eventuele waardeinstijging van de destijds gedane investering rekening dient te worden gehouden. Nobel heeft bij gelegenheid van de gerechtelijke plaatsopneming gemeld dat de woning in 1961 voor f 70.000,- is gekocht. Een gedeelte van de woning, te weten het souterrain en de parterre, is inmiddels verkocht voor een onbekend gebleven waarde. De waarde van het derde gedeelte, te weten de tweede verdieping met het achterste gedeelte van de zolderverdieping is, naar Nobel stelt, thans € 325.000,- waard. De WOZ-waarde van de door Brommet gehuurde woning bedraagt thans € 340.000,-. Rekening houdend met een waarde van de reeds verkochte twee verdiepingen minimaal gelijk aan die van de twee andere gedeelten van de woning, bedraagt de waarde van de woning als geheel naar huidige maatstaven ruim € 1.000.000,-. De CBS prijsindexeringscijfers consumentencijfers geven aan dat een prijsniveau van 421,3 in 1961, gelijk dient te worden gesteld aan 2522,7 in 2009, derhalve een verzesvoudiging. De waardeinstijging van de woning als geheel is daarmee zodanig (de in 1961 betaalde f 70.000,- is ongeveer gelijk te stellen aan f 420.000,- in 2009) dat de kantonrechter van oordeel is dat een redelijk rendement plus winst is gemaakt en dat niet gebleken is dat hieruit niet tevens de noodzakelijke kosten betaald konden of zouden kunnen worden.
11. Ten overvloede zij gemeld dat, indien van de hierboven onder 9 en 10 genoemde omstandigheden geen sprake zou zijn geweest, de kantonrechter zich niet vrij zou hebben geacht om, met een beroep op het Eerste Protocol, de maximale huurprijsstijging buiten toepassing te laten. Dit is, op dit moment, een taak voor de wetgever. Allereerst zij daartoe nogmaals opgemerkt dat in Nederland, althans in de onderhavige situatie, geen sprake is geweest van gedwongen verhuur, zoals in Polen blijkbaar wel het geval was. In de tweede plaats vormt het totale systeem van ontruimingsbescherming en huurprijsbescherming een onderdeel van een complex aan regelgeving met betrekking tot zowel inkomenspolitiek als met betrekking tot onroerend goed in het algemeen. Indien één aspect daarvan wellicht tot bezwaarlijke situaties kan leiden, zoals een relatief laag of zelfs negatief rendement, zijn verschillende keuzes mogelijk om dat op te lossen, welke keuze in beginsel niet aan de rechter is.
12. Wat betreft het beroep van Nobel op het bepaalde in art. 7:274 lid 1 sub d Burgerlijk Wetboek wordt het volgende overwogen. Brommet heeft voldoende aannemelijk gemaakt een reëel belang te hebben bij het door hem kunnen blijven gebruiken van het voorste gedeelte van de zolderverdieping. Dit gedeelte beslaat omstreeks 30% van het totale oppervlakte van het door hem gehuurde. Dat Nobel een financieel belang heeft om dat gedeelte van de zolder tot zijn beschikking te krijgen, maakt dat

niet anders. Het aan Brommet gedane aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst echter zonder het zoldergedeelte is daarmee niet redelijk. Het beroep van Nobel op art. 7:274 lid 1 sub d BW strandt daarop.

13. Nu niet is gebleken van een door Brommet gepleegde wanprestatie, zullen de hierop gebaseerde vorderingen i t/m iv worden afgewezen. Onder punt 14 van de dagvaarding is geen aanbod gedaan, en het is ook niet aanstonds duidelijk op welk aanbod het gevorderde onder v duidt; deze vordering zal daarom ook worden afgewezen. Er is verder geen valide juridische grond aangevoerd om de huurprijs, met doorkruising van het stelsel van de maximaal toegestane huurverhogingen, vast te stellen op € 3.000,- dan wel € 3.750,- per kwartaal. Evenmin is sprake geweest van een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. De vorderingen van Nobel zullen daarom worden afgewezen. Als de in het ongelijk gestelde partij zal hij in de kosten van de procedure worden veroordeeld.

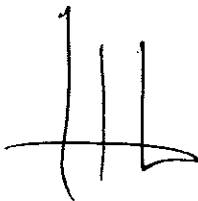
BESLISSING

De kantonrechter:

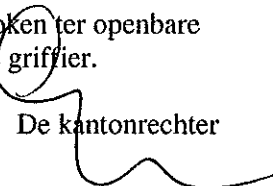
- I. wijst de vorderingen af;
- II. veroordeelt Nobel in de proceskosten die aan de zijde van Brommet tot op heden begroot worden op € 600,-, inclusief eventueel verschuldigde BTW;
- III. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. G.C. Boot, kantonrechter en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 22 oktober 2010 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier



De kantonrechter



Voor afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kanton

