

zaaknummer

9 november 2010

GERECHTSHOF AMSTERDAM
EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

A

wonend te Amsterdam,

APPELLANTE,

advocaat: mr. H.M. Hielkema te Amsterdam,

t e g e n

B

wonend te Amstelveen,

GEÏNTEERDE,

advocaat: mr. J.N.T. van der Linden te Amsterdam.

Partijen worden hierna A en B genoemd.

1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 18 juni 2009 is **A** in hoger beroep gekomen van het vonnis van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (hierna: de kantonrechter) van 27 maart 2009, met zaak-/rolnummer 956573 CV EXPL 08-15529 gewezen tussen haar als eiseres en **B** als gedaagde.

A heeft bij memorie twintig grieven aangevoerd, bewijs aangeboden, enige producties in het geding gebracht en, onder verwijzing naar de appeldagvaarding, geconcludeerd dat het hof bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard arrest het bestreden vonnis zal vernietigen en - kort gezegd - alsnog haar vorderingen zal toewijzen, met veroordeling van **B** in de kosten van beide instanties.

B heeft bij memorie de grieven bestreden, bewijs aangeboden en geconcludeerd dat het hof bij uitvoerbaar bij voorraad verklaard arrest het bestreden vonnis zal bekrachtigen, met veroordeling van **A** in de kosten van het hoger beroep.

Partijen hebben hun zaak schriftelijk doen bepleiten door hun advocaten. **A** heeft daarbij nog een productie in het geding gebracht.

Ten slotte is gevraagd arrest te wijzen.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het vonnis waarvan beroep onder 1.a tot en met f een aantal feiten vastgesteld. Grief 1 is gericht

tegen het door de kantonrechter onder 1.d vastgestelde feit. Op deze grief wordt onder 3, nader ingegaan. De juistheid van de overige feiten is niet in geschil, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

3. Behandeling van het hoger beroep

3.1.1 Het gaat in deze zaak, mede gelet op de niet of onvoldoende bestreden inhoud van de gedingstukken, om het volgende.

3.1.2 *A* is rechthebbende op het appartementsrecht, gelegen aan de Schouwenselaan 125 te Amstelveen (verder: de woning). *B* is sinds 1 februari 1989 huurster van de woning. De huurovereenkomst is op 14 januari 1989 gesloten tussen *X* (hierna: *X*) zijnde de vader van *A* enerzijds en *B* anderzijds. *X* en *B* hadden een affectieve relatie.

3.1.3 De huurovereenkomst luidt, voor zover van belang, als volgt:

De ondergetekenden verklaren deze overeenkomst te hebben aangegaan:

a. voor onbepaalde tijd, hetgeen impliceert dat deze overeenkomst eerst eindigt door opzegging of overlijden van de huurder (...)

b. voor een huurprijs van tweehonderd vijftig gulden (f. 250,-) per maand, bij vooruitbetaling te voldoen, en

c. onder de navolgende bepalingen en bedingen:

1. De door de Vereniging van Eigenaars in rekening gebrachte (periodieke of definitieve) bijdragen zijn voor rekening van verhuurder (...)

3. Verhuurder of zijn rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel kan (kunnen), indien de huurprijs ad f. 250,-

niet in overeenstemming is met het puntenwaarderingsstelsel van de Huurprijzenwet woonruimte of anderszins te laag is, geen aanpassing van de huursom vragen (...)

5. De verhuurder is verplicht de bepalingen hiervoor sub c. 1. en 3. gemeld alsmede onderhavige (sub 5) bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verhuurde aan de opvolgend eigenaar op te leggen ten behoeve van de huurder. De verhuurder die deze verplichting niet nakomt, zal, na bij aangetekende brief ingebreke te zijn gesteld, een ten behoeve van de huurder verschuldigde direkt opeisbare boete verbeuren van een bedrag gelijk aan de aldan geldende waarde van de woning in vrij opleverbare staat. (...)

3.1.4 De huurovereenkomst is bij authentieke akte opgemaakt.

X heeft zich voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst juridisch laten adviseren door mr.

Z de latere executeur testamentair van *X*, en door mr. *Y*, de vader van *B*.

3.1.5 *X* is op 28 mei 2000 overleden. *A* en haar zuster *F* zijn de erfgenamen. Tevens waren bij testament enige legaten toegekend. *X* heeft met *A* mondeling afgesproken dat *F* *B* na het overlijden van *X*, op enigerlei wijze financieel zou ondersteunen.

3.1.6 Op 30 augustus 2001 is de nalatenschap gedeeltelijk verdeeld tussen *A* en haar zuster. Vervolgens is op 24 juni 2002 de woning aan *A* toegedeeld, tezamen met een ander appartement, onder de verplichting aan *A* haar zuster wegens overbedeling te compenseren. Uit de akte van verdeling blijkt niet welke waarde aan de woning is toegekend of welk bedrag *A* ter zake van overbedeling heeft betaald.

3.1.7 De woning had op peildatum 1 januari 2005 een WOZ-waarde van € 162.000,=. De voor de woning geldende wettelijke maximale huurprijsgrens bedroeg per 1 juli 2007 € 488,= per maand (gebaseerd op 113 punten). Ten tijde van het bestreden vonnis was **A** de volgende jaarlijkse bedragen verschuldigd voor de woning:

€ 2.768,76 (bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren),
€ 133,= (eigenaargedeelte onroerende zaakbelasting),
€ 150,= (rioolrecht) en € 26,18 (waterschapsbelasting).

3.1.8 **A** heeft **B** verzocht een hogere huurprijs te betalen. Taytelbaum heeft geweigerd mee te werken aan een aanpassing van de huurprijs. De broer van Taytelbaum heeft zich bereid verklaard de woning te kopen voor een bedrag van € 45.000,=. Dat bedrag was niet aanvaardbaar voor Sneiders.

3.2.1 **A** heeft **B** in rechte betrokken en primair de ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning gevorderd. Subsidiair heeft **A** gevorderd dat de huurprijs per 1 januari 2008 wordt vastgesteld op € 488,= per maand (met toepassing van de jaarlijkse huurverhoging voor niet-geliberaliseerde woonruimte per iedere eerste juli nadien), te vermeerderen met € 120,= ter zake van voorschot servicekosten. Zij heeft aan haar vorderingen in eerste aanleg - samengevat - ten grondslag gelegd dat zij ten gevolge van de bepalingen in de huurovereenkomst jaarlijks exploitatieverlies lijdt en dat ongewijzigde voortzetting van de huurovereenkomst niet van haar kan worden geveerd. Daarnaast heeft zij gesteld dat de huurovereenkomst een ongeoorloofde oorzaak heeft en deswege nietig is.

3.2.2 **B** heeft een en ander in eerste aanleg bestreden en onder meer tot haar verweer aangevoerd dat **X** de

woning heeft gekocht om aan haar te verhuren en haar levenslang in de gelegenheid te stellen deze voor een relatief lage, vaste prijs te bewonen. Bij het aangaan van de huurovereenkomst is voorzien, althans was te voorzien dat

X (geboren in 1924) eerder zou overlijden dan **B** (geboren in 1948). Het kettingbeding onder c.5 van de huurovereenkomst is juist met het oog op een verkrijging van de woning door de erfgenamen opgenomen.

3.2.3 De kantonrechter heeft de stellingen van **A** verworpen en de vorderingen afgewezen, met veroordeling van **A** in de kosten van het geding. Op de overwegingen van de kantonrechter zal, voor zover nodig, bij de behandeling van de grieven nader worden ingegaan.

3.3.1 Aan het bezwaar dat **A** in het kader van grief 1 heeft geuit tegen het door de kantonrechter onder 1.d vastgestelde feit is hierboven onder 3.1.5 tegemoet gekomen door die vaststelling verbeterd te lezen (niet **A**, maar **X** heeft de daar weergegeven afspraak met **F** gemaakt). Voor zover **A** meent dat (ook) die verbeterd gelezen vaststelling niet relevant is voor de beoordeling van het geschil doet dat geen afbreuk aan de juistheid van deze vaststelling.

3.3.2 De grieven 2 tot en met 13 lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Deze grieven strekken - kort gezegd - ten betoge dat het verlies dat **A** thans lijdt bij de exploitatie van de woning ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst niet voorzienbaar was en dat de kantonrechter haar beroep op artikel 6:258 BW ten onrechte heeft verworpen. In hoger beroep heeft **A** haar vordering tevens gegrond op het bepaalde in artikel 6:248 lid 2 BW, daartoe stellende dat het beroep van **B** op de letterlijke tekst van de

huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

3.3.3 **A** heeft niet bestreden dat de aankoop van de woning door **X** heeft plaatsgevonden ten behoeve van **B**, zoals de rechtbank heeft overwogen onder 5. van het bestreden vonnis. Niet in geschil is dat **X** de woning na de aankoop daarvan onmiddellijk aan **B** heeft verhuurd op de voorwaarden zoals vermeld in de bij authentieke akte opgemaakte huurovereenkomst. In de bewoordingen van **A** onder 9. van de memorie van grieven heeft **X** hiermee 'in 1989 heel goed willen zijn voor **B** omdat zij een affectieve relatie met elkaar hadden. Onomstreden is verder dat **X** zich voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst juridisch heeft laten adviseren. Met de rechtbank is het hof van oordeel dat uit deze feiten en omstandigheden moet worden afgeleid dat **X** de huurovereenkomst weloverwogen is aangegaan.

3.3.4 De rechtbank heeft vervolgens overwogen dat het er daarom voor moet worden gehouden dat **X** willens en wetens de hiervoor onder 3.1.3 genoemde bepalingen in de huurovereenkomst heeft opgenomen, dat het in 1989 gelet op het leeftijdsverschil (statistisch gezien) te verwachten was dat **B** **X** zou overleven en dat toen ook te voorzien was dat de verhouding kosten/baten voor de verhuurder steeds ongunstiger zou worden door de prijsontwaarding. Ten slotte heeft de rechtbank overwogen dat **A** niet heeft aangevoerd dat die verhouding kosten/baten inmiddels voor de verhuurder zo ongunstig zou zijn, dat dat in 1989 niet te voorzien was. Op deze gronden heeft de rechtbank geoordeeld dat geen sprake is van onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW.

3.3.5 . . . **A** heeft hiertegen het volgende aangevoerd. Weliswaar is juist dat in 1989 was te voorzien dat **B** **X** zou overleven, maar uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek kan worden afgeleid dat de gemiddelde bewoningsduur per woning tien jaar bedaagt. Bovendien zijn buitengerechtigde relaties veelal niet stabiel. Uit een en ander volgt dat in 1989 statistisch te verwachten viel dat **B** de woning na tien jaar, dus nog voor de dood van **X** (in 2000), weer zou hebben verlaten en dat in 1989 bepaald niet met zekerheid was te verwachten dat de relatie tussen **X** en **B** zou voortduren tot de dood van één van beiden. Voorzienbaar was in 1989 wel dat op enig moment de kosten de huurinkomsten zouden overtreffen, maar niet voorspelbaar was wanneer dat moment zou komen. Gelet op de gemiddelde bewoningsduur van woningen lag het voor de hand dat **B** voor het bereiken van dat omslagpunt de woning zou hebben verlaten. In ieder geval was in 1989 niet voorzienbaar dat **B** twintig jaar na het aangaan van de huurovereenkomst nog in de woning zou wonen en al helemaal niet dat zij tot haar dood daarin zou blijven wonen, aldus **A**.

3.3.6 Deze stellingen kunnen **A** niet baten. Zij miskent daarmee immers dat uit de huurovereenkomst blijkt dat **X** nu juist heeft willen waarborgen dat **B** desgewenst tot haar overlijden in de woning kon blijven wonen onder de in de overeenkomst opgenomen, voor haar zeer gunstige voorwaarden en dat hij zeker wilde stellen dat (onder meer) zijn rechtsopvolgers onder algemene titel, derhalve zijn erfgenamen, zich gebonden zouden weten aan deze voorwaarden. **X** en **B** hebben ten tijde van het aangaan van de overeenkomst dus onder ogen gezien en in hun overeenkomst verdisconteerd dat **B** ook na het overlijden van **X** en desgewenst tot haar eigen

overlijden in de woning zou kunnen blijven wonen onder de overeengekomen voorwaarden. De door **A** genoemde (statistische) verwachtingen zijn daarom - wat daar verder van zij - bij de beoordeling van het geschil niet van belang. Verder heeft te gelden dat **A** ook in hoger beroep geen feiten of omstandigheden heeft gesteld die tot het oordeel kunnen leiden dat de huidige verhouding tussen kosten en baten ter zake van de exploitatie van de woning zo ongunstig is voor de verhuurder, dat **X** en **B** dat in 1989 niet in de overeenkomst hebben verdisconteerd.

3.3.7. **A** heeft verder, onder verwijzing naar artikel 6:258 BW en artikel 16 Huurprijzenwet Woonruimte (oud), het volgende betoogd. Met het overlijden van **X** is een einde gekomen aan de bijzondere relatie tussen de verhuurder en de huurster, die redengevend was voor de overeengekomen, als vriendenprijs aan te merken huurprijs. Daarvoor in de plaats is gekomen een normale relatie tussen **A** als verhuurster en **B** als huurster. **B** heeft geen enkele relevante reden genoemd op grond waarvan zij in de huidige gewijzigde omstandigheden erop mag blijven vertrouwen dat de huurprijs ten koste van **A** zo laag blijft en zelfs niet periodiek kan worden verhoogd met het inflatiepercentage. **B** beroept zich alleen maar op de letterlijke tekst van de overeenkomst. Met de wijzigingen die **A** voor ogen staan komt **B** op maatschappelijk aanvaardbare woonlasten. Daartegenover staat dat **A** zich bij het ongewijzigd in stand laten van de huurovereenkomst niet aan het jaarlijks toenemende exploitatieverlies kan onttrekken omdat de woning feitelijk onverkoopbaar is. Het aanzienlijke vermogen dat **A** van **X** heeft geërfd dient bij de beoordeling van het geschil buiten beschouwing te worden gelaten. Dat gaat **B** niet aan. Het betrof een aanzienlijk vermogen en de gedeeltelijke

verwerping van een erfenis is niet mogelijk. Relevant is slechts dat **A** thans ongeveer 29% van haar werkloosheidsuitkering kwijt is aan het exploitatieverlies op de woning.

De rechtbank heeft deze feiten en omstandigheden ten onrechte niet in aanmerking genomen en daarom ook ten onrechte geoordeeld dat geen sprake is van onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW, aldus **A**.

3.3.8 Vooropgesteld wordt dat **A** dient te stellen welke onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW volgens haar aanleiding zijn voor ontbinding dan wel wijziging van de huurovereenkomst. Anders dan **A** kennelijk meent, hoeft **B** geen feiten of omstandigheden te stellen ter rechtvaardiging van haar beroep op de huurovereenkomst, zoals deze tussen haar en **X** tot stand is gekomen.

3.3.9 Verder is bij de beoordeling van het geschil van belang dat **A** als rechtsopvolgster onder algemene titel is getreden in de rechten en verplichtingen die vóór het overlijden van **X** uit hoofde van de huurovereenkomst op hem rustten. Daar komt nog bij dat in de huurovereenkomst bepalingen zijn opgenomen (onder c.3 en 5) die er specifiek op zijn gericht dat (ook) rechtsopvolgers onder algemene titel zich aan de bepalingen van de huurovereenkomst zullen houden. Hieruit volgt reeds dat **X** er veel aan was gelegen om te verzekeren dat **B** ook na zijn overlijden het rustig huurgenot van de woning zou hebben met bestendiging van de door hem met **B** overeengekomen voorwaarden.

3.3.10 Het hof kan **A** niet volgen in haar stelling dat de woning feitelijk onverkoopbaar is. De broer van **B** heeft zich immers bereid verklaard de woning te kopen. Dat hij, met het oog op de geldende huurovereenkomst, voor die

woning een koopprijs heeft geboden die *A* niet aanvaardbaar vond, betekent niet dat de woning door de inhoud van de huurovereenkomst onverkoopbaar is.

3.3.11 *A* kan evenmin worden gevolgd in haar stelling dat het vermogen dat zij van *X* heeft geërfd buiten beschouwing moet worden gelaten. De woning, met de huurovereenkomst, maakte deel uit van de totale nalatenschap van *X*. *A* heeft niet weersproken dat het door *X* nagelaten vermogen op vele miljoenen euro's is geschat. Zij heeft de woning omschreven als 'de hete aardappel' bij de verdeling van de nalatenschap, die geen van beide erfgenamen eigenlijk wilde hebben. Vast staat dat de erfgenamen hebben afgesproken dat degene die de woning zou krijgen, ook een tot de nalatenschap behorende woning op Ibiza zou krijgen. *A* heeft gesteld dat zij uiteindelijk akkoord is gegaan met de toedeling van de woning aan haar, omdat zij de woning op Ibiza voor haar moeder in de familie wilde houden. Wat daar verder ook van zij, *A* heeft geen enkel inzicht gegeven in de waarde die bij de verdeling aan de woning is toegekend, noch in de omvang van het vermogen dat zij van *X* heeft geërfd. Tegen deze achtergrond kan aan de stelling dat *A* thans 29% van haar werkloosheidsuitkering kwijt is aan het exploitatietekort op de woning, niet de betekenis worden toegekend die zij daaraan gehecht wil zien. Gelet op het aanzienlijke vermogen dat *X* aan zijn erfgenamen kon nalaten, is aannemelijk dat hij onder ogen heeft gezien dat de erfgenaam die de woning zou krijgen niet wezenlijk zou hoeven te lijden onder het daarmee gemoeide (toekomstige) exploitatietekort.

3.3.12 Dat *A*, in tegenstelling tot Sneiders sr., geen bijzondere relatie met *B* heeft is tegen deze

achtergrond geen steekhoudend argument om met toepassing van artikel 6:258 BW de huurovereenkomst te ontbinden of te wijzigen. Dit geldt ook voor de bij schriftelijk pleidooi ontwikkelde - door *B* betwiste - stelling van *A* dat het exploitatieverlies dat *A* heeft geleden in de acht jaren sinds zij eigenares is van de woning totaal € 24.535,46 bedraagt, alsmede voor de omstandigheid dat de huurovereenkomst verstrekkende gevolgen heeft voor de waarde van de woning bij verkoop daarvan zolang *B* daar woont en aanspraak kan maken op onverkorte nakoming van de huurovereenkomst. Een en ander heeft *A* in de gegeven omstandigheden als rechtsopvolgster onder algemene titel van *X* tegen zich te laten gelden.

3.3.13 Gelet op het voorgaande heeft *A* geen onvoorziene omstandigheden gesteld die van dien aard zijn dat *B* naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet mag verwachten. De kantonrechter is derhalve terecht tot dat oordeel gekomen.

3.3.14 *A*, op wie ook in dit verband de stelplicht rust, heeft aan haar beroep op artikel 6:248 lid 2 BW geen andere feiten of omstandigheden ten grondslag gelegd dan die hiervoor zijn besproken. Het hof is van oordeel dat deze feiten en omstandigheden niet de conclusie rechtvaardigen dat het beroep van *B* op onverkorte nakoming van de huurovereenkomst door *A* in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

3.3.15 Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de grieven 2 tot en met 13 geen succes hebben. De overige stellingen die partijen in dit verband hebben ontwikkeld, behoeven geen bespreking.

3.3.16 De grieven 14 en 15 zijn gericht tegen de verwerping door de kantonrechter van het beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. *A* heeft ter toelichting op deze grieven gesteld dat *B* : als huurster, alsmede de door haar te betalen huurprijs aan *A* zijn opgedrongen als gevolg van de werking van artikel 7:226 BW (koop breekt geen huur). Wanneer haar beroep op de artikelen 6:248 en 6:258 BW niet slaagt, is beëindiging van de huurovereenkomst of verhoging van de huur naar Nederlands recht niet mogelijk. De Nederlandse wetgeving biedt *A* : aldus geen mogelijkheid om te komen tot een 'decent profit', zodat sprake is van 'unfair balance'. *A* heeft in dit verband gewezen op de volgens haar vergelijkbare zaak die is berecht door het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (22 februari 2005 en 19 juni 2006, Hutten-Czapska, EHRC 2005/44 en 2006/105).

3.3.17 Deze grieven treffen geen doel. *A* is in haar hoedanigheid van rechtsopvolgster onder algemene titel gebonden aan de door *X* met *B* gesloten huurovereenkomst. Artikel 7:226 BW is niet van toepassing. Dat de door *A* aangevoerde feiten en omstandigheden in deze procedure niet steekhoudend worden geacht om een einde aan de huurovereenkomst met *B* te maken dan wel bepalingen van die overeenkomst te wijzigen, betekent geenszins dat sprake is van 'unfair balance' in de Nederlandse wetgeving. De artikelen 6:248 en 6:258 BW bieden immers een afdoende remedie voor die gevallen waarin de gevolgen van een overeenkomst daadwerkelijk naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn.

3.3.18 Voor zover *A* met grief 16 andermaal aan de orde heeft gesteld dat *X* volgens haar nimmer heeft beoogd zijn erfgenamen met een atypische huurovereenkomst 'op

te zadelen', vindt deze grief zijn weerlegging in hetgeen bij de behandeling van de grieven 2 tot en met 13 is overwogen.

A heeft daarnaast nog gesteld dat de gebondenheid van haar als erfgenaam aan de overeenkomst niet strookt met een samenstel van verschillende wettelijke bepalingen. Deze stelling vindt niet alleen geen steun in de door haar aangevoerde en hiervoor reeds besproken feiten, maar evenmin in de door haar genoemde bepalingen, welke - anders dan

A stelt maar niet toelicht - ook niet de door haar bedoelde samenhang hebben.

3.3.19 De grieven 17 tot en met 19 betreffen de overweging van de kantonrechter dat niet dan wel onvoldoende is komen vast te staan dat de huurovereenkomst in strijd is met de goede zeden of de openbare orde als bedoeld in artikel 3:40 lid 1 BW.

A heeft in dit verband aangevoerd dat de huurovereenkomst leidt tot ontduiking van de Wet Werk en Bijstand (voorheen Algemene Bijstandswet) omdat met de overeenkomst werd beoogd korting op de bijstandsuitkering van

B te voorkomen. ... *B* heeft, aldus *A*, niet bewezen dat het UWV op de hoogte is van de inhoud van de huurovereenkomst en de bedoelingen van partijen daarbij en dat het UWV daarmee heeft ingestemd.

3.3.20 De Wet Werk en Bijstand verbiedt niet het aangaan van een huurovereenkomst zoals deze door *X* en

B is gesloten. Eventuele bepalingen in deze wet die tot korting op een uitkering zouden kunnen leiden in verband met een huurovereenkomst als de onderhavige, strekken hoe dan ook niet tot bescherming van het (vermogens)belang van

A. Reeds hierop stuiten de grieven 17 tot en met 19 af.

3.3.21 Grief 20 heeft geen zelfstandige betekenis en behoeft geen afzonderlijke bespreking.

3.3.22 *A* heeft weliswaar bewijs aangeboden, maar geen feiten of omstandigheden aangevoerd die, indien bewezen, tot een andere beoordeling van het geschil zouden kunnen leiden. Dat bewijsaanbod wordt daarom gepasseerd.

3.3.23 De slotsom is dat het vonnis waarvan beroep dient te worden bekrachtigd. *A* wordt als de in het ongelijk gestelde partij belast met de kosten van het hoger beroep.

4. Beslissing


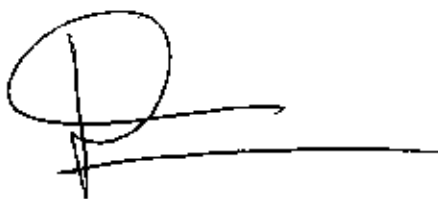
Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt *A* in de kosten van het geding in hoger beroep, tot heden aan de zijde van *B* begroot op € 262,= aan vast recht en op € 1.788,= aan salaris advocaat;

verklaart dit arrest ten aanzien van de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. C. Uriot, J.W. Hoekzema en J.K. Six-Hummel en in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 9 november 2010.



mr. D.J. van der Kwaak