

ECLI:NL:GHAMS:2019:4130

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	19-11-2019
Datum publicatie	27-01-2020
Zaaknummer	200.254.374/01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	huurrecht; het gehuurde kwalificeert als woonruimte; bepalend is wat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik voor ogen heeft gestaan, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde; uit de huurovereenkomst blijkt dat het gehuurde bestemd is tot het verschaffen van woonverblijfeenheden aan derden en de huurder dit zal mogen gebruiken voor de bedrijfsmatige huur en verhuur van kamers, bedoeld tot het verschaffen van woonverblijf ; de woonruimtebepalingen van artikel 7:232 ev BW zijn van toepassing
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.254.374/01

zaaknummer rechtbank Amsterdam: 6963967 CV EXPL 18-12404

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 19 november 2019

inzake

1 SANDSTENEN PROJECTEN B.V.,

2. [X] BEHEER B.V.,

beiden gevestigd te [vestigingsplaats] ,

appellanten,

advocaat: mr. I.M.C.A. Reinders Folmer te Amsterdam,

tegen

CAFÉ RESTAURANT [Y] B.V.,

gevestigd te Amsterdam,

geïntimeerde,

advocaat: mr. M.W. Kox te Amsterdam.

1 Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna [X] c.s. en [Y] genoemd.

[X] c.s. zijn bij dagvaarding van 28 januari 2019 in hoger beroep gekomen van het vonnis van 4 december 2018 van de kantonrechter in de rechtbank Amsterdam (hierna: de kantonrechter), onder bovenvermeld zaaknummer geweest tussen [Y] als eiseres en [X] c.s. als gedaagden.

Op de eerstdienende dag hebben [X] c.s. een akte herstel ingediend.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven;
- memorie van antwoord.

[X] c.s. hebben geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en de vordering van [Y] alsnog zal afwijzen, met veroordeling van [Y] in de kosten van beide instanties.

[Y] heeft geconcludeerd tot bekrachtiging, met veroordeling van [X] c.s.

in de kosten van het hoger beroep, uitvoerbaar bij voorraad.

Beide partijen hebben bewijs van hun stellingen aangeboden.

Ten slotte is arrest gevraagd.

2 Feiten

De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder 1.1 tot en met 1.6 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze zijn in hoger beroep niet in geschil zodat ook het hof daarvan zal uitgaan, waar nodig aangevuld met andere feiten die als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist zijn komen vast te staan.

3 Beoordeling

3.1 Het gaat in deze zaak - voor zover in hoger beroep van belang - om het volgende.

3.1.1 De rechtsvoorgangster van [X] c.s. heeft met ingang van 1 september 2003 aan de rechtsvoorgangster van [Y] de bedrijfsruimte, gelegen aan de [adres 1] verhuurd (hierna: het gehuurde).

3.1.2 In het gehuurde bevinden zich zes woonruimten, één zelfstandige en vijf onzelfstandige. Deze woonruimten zijn gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping van het pand waarvan het gehuurde deel uitmaakt. Twee van de onzelfstandige woonruimten zijn in gebruik als kantoor- en opslagruimte. De overige vier woonruimten worden bewoond.

3.1.3 Op de begane grond van het pand bevindt zich Café Restaurant [Y] , gelegen aan de [adres 2] . Dit restaurant wordt geëxploiteerd door [Y] .
[Y] en [X] c.s. hebben voor de begane grond een afzonderlijke huurovereenkomst gesloten.

3.1.4 In de huurovereenkomst betreffende het gehuurde is, voor zover hier van belang, het volgende bepaald:

HUURCONTRACT BEDRIJFSRUIMTE, [adres 1] .

()

In aanmerking nemende, dat:

()

bovenop de hierboven genoemde bedrijfsruimte bevindt zich de bedrijfsruimte plaatselijk bekend [adres 1] , welke bestemd is tot het verschaffen van woonverblijfeenheden aan derden in deze ruimte door aan dezen hiertoe kamers ter beschikking te stellen.

()

1.2 Huurder zal het gehuurde mogen gebruiken voor de bedrijfsmatige huur en verhuur van kamers, bedoeld tot het verschaffen van woonverblijf in de bedrijfsruimte tot ten hoogste 15 personen. Het zal huurder niet toegestaan zijn, behoudens na expliciet verkregen toestemming op een daartoe bij verhuurder daaraan voorafgaand schriftelijk ingediend verzoek, de bestemming van het gehuurde te wijzigen. (...).

3.1.5 De gemachtigde van [X] c.s. heeft bij brief van 4 april 2018 de huurovereenkomst met [Y] tegen 1 september 2018 opgezegd, omdat zij niet met elkaar tot overeenstemming zijn gekomen over het te verrichten onderhoud aan het gehuurde en omdat [X] c.s. het gehuurde om beleidsmatige redenen zelf weer wensen te exploiteren.

3.1.6 [Y] heeft niet ingestemd met de opzegging van de huurovereenkomst.

3.2 [Y] heeft, voor zover in hoger beroep van belang, in eerste aanleg gevorderd een verklaring voor recht dat op de huurovereenkomst ter zake van het gehuurde afdeling 7.4.5 BW (artikel 7:232 BW en verder) van toepassing is omdat dit regime ook van toepassing is op de onderhuurovereenkomsten die [Y] met haar huurders heeft gesloten. Omdat [X] c.s. de huurovereenkomst tegen 1 september 2018 hebben opgezegd en weigeren het noodzakelijk dringend onderhoud uit te voeren, heeft [Y] er belang bij dat deze vordering zo spoedig mogelijk wordt toegewezen.

3.3 De kantonrechter heeft de vordering van [Y] toegewezen en overwogen, samengevat, dat de woonruimtebepalingen van toepassing zijn indien het gehuurde is aan te merken als woonruimte, waarbij bepalend is wat partijen omtrent het gebruik voor ogen heeft gestaan. In dit geval is van belang dat het gehuurde zo is ingericht dat het grotendeels als woonruimte wordt gebruikt, sinds 1 september 2003 voor dat doel is gebruikt en in de schriftelijke huurovereenkomst is bepaald dat het gehuurde uitsluitend is bestemd om door [Y] te worden verhuurd als woonruimte aan ten hoogste 15 personen (rov. 3.1.4), aldus de kantonrechter. Dat [Y] het gehuurde niet zelf bewoont maar onderverhuurt doet, gelet op de afstemmingsregel van het arrest Zonshofje I, niet af aan de toepasselijkheid van de woonruimtebepalingen, hetgeen ook geldt voor de omstandigheid dat [Y] twee onzelfstandige woonruimten gebruikt als kantoor- en opslagruimte. Evenmin doet aan het voorgaande af dat [X] c.s. niet uit zijn op beëindiging van de onderhuurovereenkomsten, maar het verhuur- en onderhoudsbeleid weer naar zich toe willen trekken; onderhuurders zullen immers behoefte blijven hebben aan wettelijke huurprijsbescherming. De stelling van [X] c.s. dat het arrest Zonshofje I in deze zaak niet van toepassing is, laat onverlet de rechtsregel(s) die de Hoge Raad in dat arrest heeft geformuleerd, aldus nog steeds de kantonrechter.

3.4 Tegen voornoemd vonnis en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komen [X] c.s. op met zes grieven, die zich lenen voor gezamenlijke behandeling.

3.4.1 [X] c.s. voeren aan dat de door de kantonrechter gegeven uitleg van het begrip woonruimte onjuist, althans te eng is. Met de toevoeging in het arrest Zonshofje I behoudens bijzondere omstandigheden laat de Hoge Raad nadrukkelijk de mogelijkheid open voor een ander oordeel. De kantonrechter trekt aan de hand van de inrichting en de bedoeling van partijen ter zake de onderverhuur van individuele woningen - ten onrechte - automatisch conclusies ten aanzien van de toepasselijke wetgeving op de hoofdhurovereenkomst, terwijl zowel de wetgever als de Hoge Raad ruimte laat voor twee regimes naast elkaar: woon- en overige bedrijfsruimte. Voorts hebben [X] c.s. niet gesteld dat [Y] het gehuurde niet zelf bewoont, daargelaten dat dit irrelevant is voor de vraag welk wettelijk regime van toepassing is, aldus [X] c.s. Kennelijk is in de visie van de kantonrechter het woonruimteregime onder alle omstandigheden van toepassing zolang het gehuurde maar de uiterlijke verschijningsvorm heeft van woonruimte, ook als ruimtes in gebruik zijn als kantoor, opslag en tijdelijke verhuur aan toeristen. De kantonrechter ziet over het hoofd dat [X] c.s. in geval van beëindiging van de hoofdhurovereenkomst alle lopende verplichtingen met de zittende huurders wenst te respecteren, ook als het gaat om huurprijsbescherming. In het voorkomende geval dat [X] c.s. zelf weer het beheer gaan voeren, komen de huurders niet in een slechtere positie te verkeren, nu zij ter zake de huurprijs wettelijk worden beschermd.

Ten slotte voeren [X] c.s. aan dat het in dit geval (anders dan in het arrest Zonshofje I) gaat om de bescherming van de onderhuurders en [X] c.s. na de beëindiging van de huurovereenkomst met [Y], die als horecaonderneming niets meer is dan een tussenschakel, de schade aan het gehuurde zal herstellen. Als huurder/onderverhuurder is [Y] slechts een sta-in-de-weg van zowel [X] c.s. als de onderhuurders, aldus nog steeds [X] c.s.

3.4.2 Evenals de kantonrechter oordeelt het hof dat het gehuurde kwalificeert als woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW. Daartoe is bepalend hetgeen partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik voor ogen heeft gestaan, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde. Uit de huurovereenkomst blijkt dat het gehuurde *bestemd is tot het verschaffen van woonverblijfeenheden aan derden* en de huurder dit zal mogen gebruiken voor de *bedrijfsmatige huur en verhuur van kamers, bedoeld tot het verschaffen van woonverblijf*. Met andere woorden, partijen hebben een huurovereenkomst woonruimte gesloten, onder welk begrip zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen vallen. Dit betekent dat de woonruimtebepalingen van artikel 7:232 en verder BW van toepassing zijn. Dat [Y] als huurder het gehuurde niet zelf bewoont maar onderverhuurt, staat aan de kwalificatie als woonruimte en de toepasselijkheid van de woonruimtebepalingen niet in de weg. De omstandigheid dat [Y] het gehuurde deels gebruikt als kantoor- en opslagruimte doet evenmin

af aan de toepasselijkheid van het woonruimteregime; dit gebruik zou ten hoogste een tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst opleveren, daargelaten dat [X] c.s. dit niet hebben gesteld.

Aan de kwalificatie als woonruimte doet voorts niet af dat [X] c.s. niet uit zijn op beëindiging van de onderhuurovereenkomsten, maar het verhuur- en onderhoudsbeleid weer naar zich toe willen trekken.

Nu de uitleg van de overeenkomst reeds leidt tot de kwalificatie woonruimte brengt de strekking van het arrest Zonshofje het hof niet tot een ander oordeel.

De grieven falen.

3.5 [X] c.s. zullen als in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van het geding in hoger beroep. Het door [X] c.s. gedane bewijsaanbod is onvoldoende gespecificeerd, zodat het hof daaraan voorbijgaat.

4 Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

veroordeelt [X] c.s. in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van [Y] begroot op 741,-- aan verschotten en 1.074,-- voor salaris;

verklaart de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. L.A.J. Dun, E.M. Polak en J.M.R. Vastenburg en door de rolradsheer in het openbaar uitgesproken op 19 november 2019.