de Rechtspraak

Rechtbank Amsterdam

5.1.2,e
Postbus 75170
1070 AD AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
teams kanton

bezoekadres
Parnassusweg 220
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 70515, 1007 KM
Amsterdam

telefoon: (020) 541 2111

fax: (020) 541 2990

Openingstijden griffie
08:30 - 17:00 uur

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

Contactpersoon	5.1.2,e
Doorkiesnummer(s)	(020) 541 20 19
Datum	23 mei 2014
Ons Kenmerk	2047518 CV EXPL 13-11859
Uw Kenmerk	13.40791
Bijlage(n)	
Partijen	Woningstichting Rochdale vs Frababo Beheer B.V.

DIT WORDT U ZONDER VERDER BEGELEIDENDE

BRIEF TOEGEZONDEN

De naam van de rechter die de zaak behandelt kan telefonisch bij de contactpersoon worden opgevraagd.

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht.

In de directe omgeving van de rechtbank is beperkte (betaalde) parkeergelegenheid. Met het openbaar vervoer kunt u ons goed bereiken: per tramlijn 5 en 24, per metrolijn 50 en 51, per buslijn 15 en per trein vanaf station Amsterdam Zuid.



AFSCHRIFT

RECHTBANK AMSTERDAM
De Kantonrechter
CV 13-11859
23 mei 2014
150

VONNIS

WONINGSTICHTING ROCHDALE
gevestigd te Amsterdam
eiseres in conventie
gedaagde in reconventie
nader te noemen Rochdale
gemachtigde: 5.1.2,e

tegen

FRABABO BEHEER B.V.
gevestigd te Amstelveen
gedaagde in conventie
eiseres in reconventie
nader te noemen Frababo
gemachtigde: 5.1.2,e

HET VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:
- de dagvaarding van 6 mei 2013 met bewijsstukken
- het antwoord - met tegeneis – van Frababo.

Na het instructievonnis van 23 juli 2013 is de procedure schriftelijk voortgezet met de indiening van:
- de conclusie van repliek in conventie en antwoord in reconventie van Rochdale met bewijsstukken
- de conclusie van dupliek in conventie en repliek in reconventie van Frababo met bewijsstukken
- de conclusie van dupliek in reconventie van Rochdale.

Vervolgens is vonnis verzocht.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

HET GESCHIL

In conventie en reconventie

1. Tussen Rochdale als verhuurder en Frababo als huurder geldt sedert 1 januari 2004 een huurovereenkomst. Per genoemde datum werd Frababo in de plaats gesteld van De Vreng Horeca B.V. die de huur op 1 juli 1999 met een rechtsvoorganger van Rochdale was aangegaan.

2. In 1999 zijn twee contracten getekend. Het ene betreft de "bedrijfsruimte en de bijbehorende woning" aan de Postjesweg 7 te Amsterdam. Dat contract vermeldt als bestemming van het gehuurde "cafébedrijf" respectievelijk "woonruimte". Voorts zijn daarin de "Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Kantoorruimte" van toepassing verklaard.
Het andere contract betreft alleen de direct boven de bedrijfsruimte gesitueerde woning.

3. Frababo heeft de woning nimmer als zodanig gebruikt. Met instemming van Rochdale heeft zij die ruimte steeds bestemd voor opslag ten behoeve van het horecabedrijf.

4. Bij brief van 9 april 2013 heeft Rochdale de huur van beide ruimten aan Frababo opgezegd op grond van slechte bedrijfsvoering in de zin van art. 7:296.1a BW alsmede op grond van de afweging van de wederzijdse belangen als bedoeld in art. 7:296.3 BW.

5. Frababo wenst niet in die opzegging te berusten.

6. In dit geding vordert Rochdale primair de ontbinding van de huurovereenkomst, zulks op de grond van slecht huurderschap en voorts op de grond dat Frababo het gehuurde niet gebruikt overeenkomstig de overeengekomen bestemming.
Subsidiair verlangt Rochdale de beëindiging van de huur per 1 juni 2014 op de hiervoor onder nr 4. genoemde gronden.
Voorts vordert Rochdale dat Frababo wordt veroordeeld tot ontruiming van het gehuurde.

7. Frababo heeft de vorderingen gemotiveerd weersproken.

8. In reconventie stelt Frababo dat zij in het gehuurde een verbouwing laat uitvoeren en dat zij – na voltooiing daarvan – mogelijk de daar gedreven onderneming aan een derde, t.w. Lunch Company B.V. wil overdragen. Omdat Rochdale daaraan niet wil meewerken, vordert Frababo in reconventie primair een verklaring voor recht dat zij tot onderverhuur gerechtigd is, subsidiair dat zij wordt gemachtigd om Lunch Company B.V. als huurder in haar plaats te stellen.

9. Rochdale heeft de reconventionele vorderingen bestreden.

DE BEOORDELING

In conventie en reconventie

10. Nu tussen partijen in confesso is dat Frababo sinds haar overname van de huurovereenkomst per 1 januari 2004 de "bijbehorende woning" met instemming van Rochdale uitsluitend als berging ten behoeve van haar horecaonderneming heeft gebruikt, heeft de kantonrechter reden om bij de beoordeling van de vorderingen van partijen – voor beide onderdelen van het gehuurde – de voor huur van woonruimte geldende bepalingen buiten beschouwing te laten. Er zal uitsluitend toetsing plaatsvinden aan de normen voor bedrijfsruimte in de zin van art. 7: 290 BW.
Voor deze benadering is eens te meer grond nu ook partijen in dit geding zich in hun argumentatie uitsluitend op die normen richten.

11. De omstandigheid dat in de initiële contracten mede sprake is van woonruimte en voorts ook van toepasselijkverklaring van de huurvoorwaarden kantoorruimte, kan dat niet anders maken. Partijen in dit geding hebben op dit punt kennelijk van meet af iets anders gewild dan in de oorspronkelijke contracten lijkt te zijn bedoeld.
De kantonrechter acht overigens de huurvoorwaarden kantoorruimte wél toepasselijk, behalve voor zover enige bepaling zich niet zou verdragen met het 290-karakter van het gehuurde.

12. Thans komt de kantonrechter toe aan de primaire vordering van Rochdale tot ontbinding van de huurovereenkomst. Ter beoordeling is derhalve of Frababo zich schuldig heeft gemaakt aan slecht huurderschap dan wel of zij het gehuurde wel of niet volgens de overeengekomen horecabestemming gebruikt.

13. Meerdere van de in dat verband door Rochdale aangevoerde gedragingen van Frababo dateren van de periode voor 2010. Hoewel de ontbinding van een huurovereenkomst ook op grond van tekortkomingen uit het verleden kan worden uitgesproken, zal de kantonrechter daar in dit geval geen gewicht aan toekennen. De reden daarvoor is dat Rochdale destijds van die gedragingen op de hoogte was, maar daarin toen geen reden heeft gezien voor beëindiging van de huur.

14. Ter bespreking is nu Rochdale's verwijt dat Frababo – zo stelt zij eind 2011 te hebben geconstateerd – in het gehuurde geen activiteiten meer verricht.
Op dit onderdeel is het meest verstrekkende verweer van Frababo dat het huurcontract voor haar geen verplichting tot exploitatie inhoudt. Dat standpunt zal de kantonrechter aanstonds passeren onder verwijzing naar art. 2.1 van de algemene voorwaarden. Die bepaling – voor zover hier van belang – luidt immers als volgt:
"Huurder dient het gehuurde gedurende de gehele duur van de overeenkomst, daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken ...."

15. Rochdale heeft Frababo's schending van voormelde exploitatieplicht als volgt geadstrueerd. Volgens haar ziet het pand er verlaten uit en zijn de ramen afgeplakt. Ruim een jaar na voormelde constatering heeft Rochdale bij brief van 22 januari 2013 Frababo gesommeerd het gehuurde weer te gaan exploiteren. Daarbij is Frababo verzocht een bedrijfsplan ter inzage te geven.
Vervolgens hebben partijen op 15 februari 2013 een bespreking gehad. Frababo beschikte echter niet over een bedrijfsplan. Wel gaf zij te kennen – zonder daaromtrent bijzonderheden te noemen – dat zij het gehuurde aan een derde, ene 5.1.2,e in onderhuur wilde geven. In haar e-mail van18 februari 2013 noemde Frababo – opnieuw zonder enige verdere toelichting – Lunch Company B.V. als beoogd onderhuurder.

Bij e-mail van 20 februari 2013 berichtte Frababo aan Rochdale dat zij doende was met een verbouwing in het gehuurde waarvan de kosten begroot waren op € 60.000,00 à € 80.000,00. Ter adstructie waren enkele foto's bijgevoegd. Rochdale ziet in die foto's echter niet het bewijs van de beweerde verbouwing.
Eveneens op 20 februari 2013 heeft Rochdale per mail aan Frababo bericht dat zij haar geen toestemming tot onderverhuur verleende.

16. Het merendeel van de hier vermelde stellingen heeft Frababo onweersproken gelaten. Wél doet zij er in haar verweer een beroep op dat zij wel degelijk een verbouwing laat uitvoeren, en wel opdat na voltooiing daarvan in het gehuurde een eetcafé zal worden geëxploiteerd. De werkzaamheden zouden nu stilliggen vanwege de onzekerheid omtrent de afloop van deze procedure, maar ook vanwege financiële tegenslagen.

17. Een van de onbetwiste stellingen luidt dat in ieder geval sedert eind 2011 in het gehuurde geen horeca-activiteiten in strikte zin hebben plaats gevonden. Dat zou – afhankelijk van de bijkomende omstandigheden – een zodanige schending kunnen impliceren van de hiervoor onder nr. 14 besproken, op Frababo rustende exploitatieplicht dat de ontbinding van de huurovereenkomst gerechtvaardigd wordt.
Of dat werkelijk het geval is, valt te onderzoeken.

18. In de sfeer van de bijkomende omstandigheden heeft Frababo aangevoerd dat er eerst – op haar initiatief – tot juni 2012 onderhandelingen hebben plaats gevonden omtrent een mogelijke huurovername door derde partijen.
Toen die gesprekken niet tot resultaat leidden, zou Frababo de verbouwing in juli 2012 in gang gezet hebben.
Deze stellingen roepen vragen op.

19. Wat de onderhandelingen met derden betreft ontbreekt ieder onderbouwing. Het is aan Frababo haar stelling te substantiëren, mede door overlegging van bewijsstukken.

20. Met betrekking tot de verbouwing heeft Frababo bij antwoord omvangrijke bouwkundige ingrepen beschreven, maar uit de beschikbare foto's valt de juistheid van die beschrijving niet af te leiden.
Frababo stelt dat aan de verbouwing tot heden € 73.000,00 is uitgegeven. Weliswaar heeft zij – na betwisting door Rochdale – bij dupliek enkele nota's overgelegd, maar die stukken dekken genoemd bedrag maar zeer gedeeltelijk.
Voorts stelt Frababo dat de verbouwing nagenoeg is afgerond, maar wel zou er nog tussen de € 30.000,00 en € 40.000,00 aan kosten te maken zijn voor inbouwapparatuur en afwerking. Het totale investeringsbedrag zou dan uitkomen op € 103.000,00 à € 113.000,00. Niet duidelijk is hoe dit zich verhoudt tot de hiervoor onder nr.15 genoemde indicatie van de investering.
Onduidelijk is voorts waarom Frababo geen afschrift van een overeenkomst met een aannemer heeft overgelegd.
Ook is opmerkelijk dat Frababo bij antwoord heeft gesteld dat zij de bouwopdracht aan Haya Horeca Exploitatie B.V. had gegeven, en dat de werkzaamheden reeds waren aangevangen. Bij dupliek spreekt zij over Motag Aannemersbedrijf.

21. Frababo heeft voorgesteld dat de kantonrechter zich bij een descente in het gehuurde van de bouwkundige situatie op de hoogte zal stellen. Die suggestie wordt overgenomen.

22. Die bijeenkomst zal mede als comparitie worden benut.
Daarbij kan Frababo zich uitlaten omtrent de hiervoor in nr. 20 genoemde vraagpunten. Voorts zal zij worden bevraagd op haar bedrijfsplan voor de periode na voltooiing van de gestelde verbouwing.
Frababo kan er daarbij overigens niet vanuit gaan dat haar – zoals zij in haar processtukken bepleit – een recht van onderhuur toekomt, ook indien Rochdale daarin niet zou bewilligen. De kantonrechter zal dat toelichten.

23. Frababo erkent dat een recht op onderhuur niet uit de contracttekst valt af te leiden. Zij voert echter aan dat de verhuurder zowel destijds met haar rechtsvoorganger De Vreng als ook in 2004 met haar zelf mondeling een onvoorwaardelijk recht van onderhuur is overeengekomen. Dat door Rochdale weersproken standpunt echter overtuigt niet.
Voorzover De Vreng al zodanige toezegging heeft gehad, kan Frababo zich daar niet op beroepen. Art. 9.1.b van het contract voor bedrijfsruimte en woning bepaalt immers dat een door de verhuurder gegeven toestemming voor onderhuur eenmalig is en dat deze niet geldt voor volgende gevallen.
En wat een aan haarzelf gegeven toestemming betreft stelt Frababo zelf dat zij niet beschikt over schriftelijk bewijs. Haar stellingen op dit punt zijn onvoldoende onderbouwd en kunnen daarom geen aanleiding geven voor een opdracht tot bewijslevering door getuigen.
Het voorgaande laat de mogelijkheid van een indeplaatsstelling overigens onverlet.

24. De kantonrechter maant partijen dat zij hun stellingen ter comparitie concreet, gemotiveerd en met stukken onderbouwd dienen te presenteren. Eventuele bewijsstukken dienen niet later dan 1 week tevoren te zijn overgelegd.

BESLISSING

De kantonrechter roept partijen op voor een descente tevens comparitie, zowel in conventie en in reconventie, die op vrijdag 27 juni 2014 te 13.30 uur zal plaats vinden aan het adres Postjesweg 7hs te Amsterdam.

Aldus gewezen door 5.1,2,e kantonrechter, en uitgesproken op 23 mei 2014.

5.1,2,e

De kantonrechter

5.1,2,e

Amsterdam