

JHV 2015/30 Rechtbank Amsterdam, sector kanton Amsterdam (kort geding), 05-01-2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:34

Vervangende woonruimte, Dringende werkzaamheden, Renovatie, Kwalificatie

Publicatie	JHV 2015 afl. 2
Publicatiedatum	13 maart 2015
College	Rechtbank Amsterdam, sector kanton Amsterdam (kort geding)
Uitspraakdatum	05 januari 2015
Rolnummer	LJN ECLI:NL:RBAMS:2015:34
Rechter(s)	Mr. C. von Meyenfeldt 1. [eiser sub 1], 2. [eiser sub 2], beiden wonende te [woonplaats], eisers, gemachtigde: mr. E. Swart,
Partijen	tegen [bedrijf], gevestigd te [plaats], gedaagde, gemachtigde: mr. M.M. de Jonge. Eisers worden hierna ieder afzonderlijk [eiser sub 1] en [eiser sub 2] genoemd.
Noot	Cor Goudriaan/Marjolein Scheeper
Trefwoorden	Vervangende woonruimte, Dringende werkzaamheden, Renovatie, Kwalificatie,
Regelgeving	BW Boek 7 - 232 BW Boek 7 - 208 BW Boek 7 - 209

» **Samenvatting**

Eisers X hebben van verhuurster Y een kamer gehuurd in Hotel Heathrow in Amsterdam. In de overeenkomst is opgenomen dat het gaat om een soort verlengd verblijf in een hotel. De huurperiode bedraagt maximaal twaalf maanden. In november 2014 is door de Gemeente Amsterdam geconstateerd dat het pand niet aan de brandveiligheidseisen voldoet. Het pand is vervolgens ontruimd. Y heeft aan X een vervangende woonruimte in een hostel in Utrecht aangeboden.

X vorderen passende vervangende woonruimte in Amsterdam en schadevergoeding. Y verweert zich tegen deze vordering en betwist dat X in een woonruimte zou hebben gezeten.

De kantonrechter overweegt dat de opvang in het hostel in Utrecht geen alternatief is voor de zelfstandige kamer die X in Hotel Heathrow hadden. De kantonrechter stelt tevens vast dat X en Y feitelijk een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte hebben gesloten. Ondanks dat in de overeenkomst het woord ‘huur’ vakkundig wordt vermeden, is de verschafte kamer een zelfstandige woonruimte met een eigen toegang, eigen toilet, douche en keuken. Dat er afspraken zijn gemaakt over verschoning van het bedlinnen is van ondergeschikt belang. Y moet het huurgenot verschaffen aan X. Dat Y geen mogelijkheden ziet in Amsterdam doet daar niet aan af. Y heeft een verplichting en moet daaraan voldoen. De vorderingen van X worden toegewezen.

» Uitspraak

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 16 december 2014 met producties hebben eisers een voorziening in kort geding gevorderd.

Ter terechtzitting van 29 december 2014 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Voor de behandeling hebben eisers nog nadere producties ingediend. Deze had gedaagde niet ontvangen. Na schorsing stemde gedaagde in met de indiening van de nadere producties en met voortzetting van de behandeling.

Eisers zijn verschenen in persoon, vergezeld door hun gemachtigde, alsmede [naam 1] en [naam 2] van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG). Gedaagde is verschenen bij zijn gemachtigde. De gemachtigden hebben het woord gevoerd overeenkomstig overgelegde pleitaantekeningen.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

uitgangspunten

1. Tot uitgangspunt dient het volgende:

a. Gedaagde heeft een kantoorpand aan de Heathrowstraat 3 en 5 te Amsterdam (hotel Heathrow) omgebouwd tot circa 60 woonunits (17m²- 24m²) met eigen keuken, badkamer en toilet.

b. Gedaagde heeft de studio's aangeboden via verschillende websites. In de advertentie staat vermeld:

de huur bedraagt van € 650,00 tot € 740,00 per maand all in. Voorwaarden:

Huurperiode minimaal 1 maand en maximaal 12 maanden.

Contract kosten € 195,00 eenmalig.

Inschrijving op het adres is niet mogelijk.

Gedaagde heeft met [eiser sub 1] met ingang van 1 september 2014 voor de duur van een jaar een ‘Hotel reservation Agreement’ gesloten betreffende studio 1-41 tegen een prijs van € 665,00 per maand en met [eiser sub 2] met ingang van 4 oktober 2014 voor de duur van een jaar eenzelfde overeenkomst met betrekking tot studio 0-10 tegen een prijs van € 650,00 per maand.

Er zijn algemene voorwaarden Hotel Heathrow overeengekomen ten aanzien van voornoemde overeenkomsten. Daarin staat vermeld:

Artikel 1. Type accommodatie

1.1. Het gaat om een vorm van accommodatie, ook wel aangeduid als “extended stay”, namelijk het verstrekken van hotelkamers ingericht en voorzien van gordijnen, tapijten en laminaat.

1.3. De Gast erkent de bijzondere aard van deze vorm van accommodatie en gaat ermee akkoord dat hij/zij de accommodatie zal moeten verlaten na de termijn die is overeengekomen of de maximale termijn zoals beschreven in artikel 3.1.

1.5. De Gast kan zich niet bij de gemeentelijke basisadministratie inschrijven op het adres van Hotel Heathrow, dit omdat het een hotel betreft en geen woning.

Artikel 3. Termijn verblijf

3.1 Hotel Heathrow is gebaseerd op “extended stay”, dit betekent in dit geval dat de gast maximaal 12 maanden in de kamer kan verblijven.

3.2 Verlenging van de oorspronkelijk overeengekomen verblijfsduur is mogelijk, op voorwaarde dat het maximum van 12 maanden niet overschreven wordt, en de kamer in deze periode beschikbaar is. De gast dient dit tijdig kenbaar te maken, in beginsel 2 weken voor de oorspronkelijke vertrekdatum.

Artikel 4. Beëindiging van de overeenkomst

4.1 Het verblijf eindigt op de overeengekomen datum of wordt automatisch beëindigd na de maximale periode van 12 maanden na incheck. Als de maximale 12 maanden zijn gepasseerd wordt deze beëindigd, zonder dat daar mededeling van is vereist.

4.3 Hotel Heathrow is niet gehouden tot enige schadevergoeding. De Gast zal in dit geval de vooruitbetaalde verblijfkosten vanaf datum beëindiging terug ontvangen minus een vergoeding ter grootte van 2 weken verblijfskosten minus de overige schade.

Eisers zijn op 12 november 2014 schriftelijk door het Hoofd Bouwtoezicht van ODNZKG geïnformeerd dat de Gemeente Amsterdam op 10 november 2014 een inspectie heeft laten uitvoeren waarbij is geconstateerd dat het pand niet voldoet aan de brandveiligheidseisen en dient te worden ontruimd. Tegen deze beslissing is gedaagde in rechte opgekomen. Haar vordering is in kort geding door de voorzieningenrechter bestuursrecht bij vonnis van 12 november 2014 afgewezen.

Op 12 november 2014 is het pand ontruimd.

Gedaagde heeft de vooruit betaalde huur over de maand november 2014 aan eisers terug betaald en kosteloos een plek (slaapzaal met gedeelde voorzieningen en ontbijt) in een hostel ter beschikking gesteld. In december 2014 is aan beide eisers vervangende woonruimte in Utrecht aangeboden.

[eiser sub 2] en [eiser sub 1] hebben sinds 15 november 2014 hotelkosten gemaakt.

Bij brieven van 3 en 12 december 2014 heeft de gemachtigde van eisers gedaagde om passende vervangende woonruimte en vergoeding van schade verzocht.

Op 9 december 2014 heeft een aanvullende inspectie door ODNZKG plaatsgehad en is gedaagde opgedragen werkzaamheden te verrichten alvorens het pand zal worden goedgekeurd.

Bij brief van 23 december 2014 heeft AOM Advies namens gedaagde een gereedmelding van de werkzaamheden in Hotel Heathrow gedaan.

De bij de behandeling aanwezige ambtenaren van ODNZKG hebben verklaard dat de noodzakelijke werkzaamheden in het hotel Heathrow nog niet zijn uitgevoerd. Zij verwachten dat het nog minimaal enkele weken zal duren voordat de bewoners kunnen terugkeren.

Vordering en verweer

2. Eisers vorderen, zakelijk weergegeven, gedaagde te veroordelen om:

- hen elk passende woonruimte te verschaffen in Amsterdam in afwachting van oplevering van de door hen gehuurde woonruimte in hotel Heathrow;

-de werkzaamheden aan de Heathrowstraat 5 te Amsterdam binnen 7 dagen na dagtekening van het vonnis naar tevredenheid van de ODNZKG gereed te hebben en hun vervolgens de gehuurde ruimte ter beschikking te stellen;

-betaling aan elk van eisers van een voorschot op hun schade als door hen berekend in de dagvaarding en de pleitaantekeningen van hun raadvrouw.

3. Gedaagde verweert zich tegen de vorderingen. Zij betwist dat eisers thans zonder passende woonruimte zitten. Daarom hebben zij geen spoedeisend belang bij hun vorderingen. Ditzelfde geldt voor de uitvoering van werkzaamheden waarbij komt dat dit deel der vorderingen praktisch onuitvoerbaar is en onvoldoende concreet. [bedrijf] ontkent gehouden te zijn tot schadevergoeding ingevolge de algemene voorwaarden die aansprakelijkheid voor schade uitsluiten. Daarnaast is ook die vordering niet spoedeisend. Zij bestrijdt ten slotte de omvang van de gevorderde schade en doet een beroep op verrekening.

Beoordeling

4. De vervangende woonruimte die [bedrijf] aan eisers heeft aangeboden, te weten verblijf in het WOW-hostel dan wel verblijf in Utrecht, brengt niet met zich dat daarom de spoedeisendheid aan de vorderingen van eisers is komen te ontvallen. Opvang in een hostel in een met anderen gedeelde ruimte is geen alternatief voor de wat langere termijn voor zelfstandige woonruimte ook al draagt [bedrijf] de kosten daarvan terwijl de aangeboden opvang in Utrecht voor beide eisers om verschillende redenen evenmin een serieus alternatief oplevert. Daarmee is de spoedeisendheid van de vorderingen tot herstel en voor andere opvang voldoende komen vast te staan. Beide eisers hebben voorts voldoende aannemelijk gemaakt dat zij door de situatie kosten moeten maken die zij niet voor langere tijd kunnen dragen zonder daardoor serieus in de problemen te komen. Het verweer met betrekking tot de spoedeisendheid van de vorderingen faalt derhalve.

5. Hoewel [bedrijf] dit niet expliciet ontkent, wordt allereerst beoordeeld of tussen partijen een huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte is tot stand gekomen voor de studio's in hotel Heathrow. De onder 1b. genoemde advertenties wijzen daarop. Anderzijds vermijdt [bedrijf] het woord huur in der partijen overeenkomst met bijbehorende voorwaarden die "hotel reservation agreement" wordt genoemd. Gedaagde heeft er voorts op gewezen dat de units worden schoongemaakt en dat het beddengoed dagelijks of wekelijks wordt verschoond. Desondanks wordt geoordeeld dat der partijen overeenkomst als huur van zelfstandige woonruimte kan worden gekwalificeerd. De essentie van de door partijen gesloten overeenkomst betreft immers het gebruik van een zelfstandige woonruimte (woonruimte met eigen toegang, eigen toilet, eigen douche en eigen keuken) voor een periode van maximaal 12 maanden tegen betaling. Afspraken van partijen over bijv. het verschonen van beddengoed zijn van ondergeschikt belang.

6. Zolang de huurovereenkomst voortduurt is [bedrijf] verplicht zorg te dragen voor huurgenot en bij gebreke daarvan is [bedrijf] schadeplichtig. De algemene voorwaarden waar [bedrijf] naar heeft verwezen op basis waarvan zij aanvoert niet gehouden te zijn tot schadevergoeding hoewel zij geen gebruikgenot verschafft vanwege een gebrek dat haar bij het aangaan van de overeenkomst bekend was dan wel bekend had moeten zijn, zijn strijdig met dwingend recht (de artt. 7:208 en 7:209 BW). Haar beroep op die voorwaarden faalt derhalve.

7. Of de overeenkomsten van partijen huurovereenkomsten naar hun aard van korte duur zijn hebben zij in het midden gelaten. Die vraag is van belang voor de mogelijkheid van opzegging van de overeenkomsten ex artikel 7:228 BW dan wel 7:271 BW. Afgezien van opzegging zou [bedrijf] hebben kunnen ontbinden ex artikel 7:210 BW (onder behoud van haar schadeplichtigheid). Voor deze procedure wordt er echter vanuit gegaan dat [bedrijf] haar verplichtingen uit de door haar met eisers gesloten overeenkomsten wil blijven voortzetten. Dat betekent dat de vorderingen tot het verschaffen van passende woonruimte en tot herstel in beginsel toewijsbaar zijn.

8. [bedrijf] heeft aangevoerd geen passende vervangende zelfstandige woonruimte in Amsterdam te kunnen aanbieden. Daarmee is de kous echter nog niet af. [bedrijf] heeft een verplichting op zich genomen en zij kiest er voor deze te continueren (zie onder 7.). Dan kan zij niet volstaan met aan te voeren dat zij geen mogelijkheden ziet, maar is het voor eisers op zoek gaan naar passende woonruimte geboden. Het spreekt voor zich dat daarmee enige tijd gemoeid zal zijn. Daarmee wordt bij de toewijzing van de vordering rekening gehouden.

9. Ook de vordering tot meewerken aan herstel is toewijsbaar gelet op hetgeen hiervoor is overwogen. Ook hier geldt echter dat op dit moment niet met enige zekerheid voorspeld kan worden hoelang dat herstel zal gaan duren. [bedrijf] is daarbij afhankelijk van (medewerking van) de dienst ODNZKG. Deze dienst leek meer oog te hebben voor allerlei administratieve en technische details dan voor de aanzienlijke belangen van eisers bij huisvesting. Ook daarmee zal bij de toewijzing van de vordering rekening worden gehouden.

10. Voorschot op schade: [bedrijf] is volstrekt onverantwoord met de belangen van eisers omgesprongen. De door haar geboden opvang is voor langere termijn natuurlijk onvoldoende en levert een onhoudbare toestand voor de eisers op. Gezien het verweer blijkt niet dat [bedrijf] daar rekening mee heeft gehouden. Dat laat onverlet dat de thans gevorderde schade en de motivering daarvan niet zonder meer tot toewijzing zullen kunnen leiden. Er wordt een meer algemene benadering gevolgd nu in het kader van deze procedure onvoldoende beoordeeld kan worden welke kosten voor overnachting en voeding de beide eisers daadwerkelijk en in redelijkheid hebben gemaakt. Dat levert op dat voor de maand november 2014 geen extra kosten worden toegewezen naast hetgeen [bedrijf] heeft voldaan (terugbetaling huur november en betaling hostel). Voor een korte periode wordt dat toereikend geacht. Vanaf de maand december worden de door [bedrijf] geboden voorzieningen onvoldoende geoordeeld (zie onder 4.). Eisers hebben kosten moeten maken om in redelijke huisvesting te voorzien en zij zullen daarvoor nog verdere kosten moeten maken. Dat daarmee hogere kosten zijn gemoeid dan de overeengekomen huur is voldoende aannemelijk. Als voorschot op de schade die eisers lijden omdat [bedrijf] hun geen huurgenot biedt wordt daarom vanaf december 2014 maandelijks een bedrag gelijk aan de huur toegewezen. Samen met de huur die zij niet hoeven te betalen worden zij daarmee in staat geacht in hun huisvesting te kunnen voorzien. Voor zover dit voorschot op schade ontoereikend zou zijn zullen eisers in een bodemprocedure moeten stellen en bewijzen dat zij meer kosten hebben gemaakt en dat die kosten redelijk zijn.

11. Het lijkt er op dat eisers zichzelf geen dienst bewijzen met het onverkort vasthouden aan hun contract. Een en ander kan lang gaan duren. Dat belemmert een meer structurele oplossing (definitieve schadevergoeding en uit elkaar gaan). Daar komt nog bij dat partijen elkaar ook kunnen bestrijden over de reikwijdte van het door hen gesloten contract. [bedrijf] lijkt er van uit te gaan dat haar contractspartijen geen huurbescherming genieten. Daar valt wel wat op af te dingen. Hoe dat verder zij, op dit moment valt in redelijkheid niet te voorspellen hoelang het zal duren voordat de units weer bewoond kunnen worden en met welk (huur) regime. De thans getroffen ordemaatregel is derhalve geen oplossing voor de problemen waarin partijen verzeild zijn geraakt. Door niet te verschijnen heeft gedaagde een oplossing niet dichterbij gebracht.

12. [bedrijf] wordt als hoofdzakelijk in het ongelijk gestelde partij aangemerkt en in de kosten veroordeeld.

BESLISSING

De kantonrechter:

veroordeelt [bedrijf] aan elk van eisers binnen 6 weken na betekening van dit vonnis passende woonruimte in Amsterdam ter beschikking te stellen totdat de door hen gehuurde woonruimte aan de Heathrowstraat 5 te Amsterdam opnieuw aan hen ter beschikking zal worden gesteld, dit op straffe van een aan elk van de eisers te verbeuren dwangsom van Eur 15,- voor elke dag dat zij daarmee in gebreke blijft met een maximum van Eur 2.500,-;

veroordeelt [bedrijf] om binnen 6 weken na betekening van dit vonnis om de noodzakelijke werkzaamheden aan de Heathrowstraat 5 te Amsterdam af te ronden in overeenstemming met de voorschriften van ODZGKN op straffe van een aan elk van eiseres te verbeuren dwangsom van Eur 15,- voor elke dag dat zij daarmee in gebreke blijft tot een maximum van Eur 2500,-;

veroordeelt [bedrijf] tot betaling aan [eiser sub 1] van een bedrag van Eur 665,00 per maand of gedeelte daarvan vanaf 1 december 2014 totdat aan haar de woning Heathrowstraat 1-41 weer ter beschikking is gesteld;

veroordeelt [bedrijf] tot betaling aan [eiser sub 2] van een bedrag van Eur 650,- per maand of gedeelte daarvan vanaf 1 december 2014 totdat aan hem de woning Heathrowstraat 0-10 weer ter beschikking is gesteld;

veroordeelt [bedrijf] in de kosten aan de zijde van eisers begroot op Eur 579,27 (griffierecht, exploitkosten en salaris);

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

» Noot

Het is vaste jurisprudentie dat de kwalificatie van een huurovereenkomst niet alleen wordt bepaald naar aanleiding van wat in de overeenkomst staat, maar dat ook wordt gekeken naar het feitelijke gebruik dat partijen bij het aangaan van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan (vgl. Hof Amsterdam 31 januari 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BV4292). In bovenstaande zaak ging het om een zelfstandige woonruimte die tegen betaling voor een bepaalde periode werd aangeboden. Dat de verhuurder de term ‘huur’ niet heeft genoemd in de overeenkomst betekent niet dat het feitelijk geen huurovereenkomst kan zijn. Gelet op het feitelijke gebruik gaat het om de verhuur van woonruimte en zouden de wettelijke bepalingen omtrent woonruimte van toepassing zijn geweest. De vraag was interessant geweest of het hier om de huur van woonruimte gaat dat naar zijn aard van korte duur is. Dit is doorgaans het geval bij bijvoorbeeld vakantiewoningen. Deze worden in verband met hun aard meestal voor korte tijd gebruikt. Indien dat het geval zou zijn, zouden de huurders geen huurbescherming hebben. Partijen hebben deze vraag in het midden gelaten en dus heeft de kantonrechter hier geen uitspraak over gedaan. Indien de huur gekwalificeerd zou zijn als naar zijn aard van korte duur had de verhuurder de huurovereenkomst met eisers beter kunnen opzeggen. Dan was de te betalen vergoeding voor de periode van niet-nakoming beperkt gebleven. Ook de rechter overweegt in het vonnis dat de getroffen maatregel voor partijen niet de meest praktische is, maar partijen hebben de procedure nu eenmaal op deze wijze gevoerd. De verhuurder had wellicht een andere (goedkopere) weg kunnen bewandelen.

Zie: J. Sengers en P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012390873, editie 2013, p. 82 e.v.

Cor Goudriaan/Marjolein Scheeper,