

LJN: BP3089, Gerechtshof 's-Gravenhage , 200.038.509/01

Datum uitspraak: 01-02-2011

Datum 04-02-2011

publicatie:

Rechtsgebied: Handelszaak

Soort procedure: Hoger beroep

Inhoudsindicatie: Woonboot in casu is een roerende zaak, derhale zijn huurbeschermingsbepalingen en huurprijswetgeving niet van toepassing.

Vindplaats(en): PRG 2011, 105 m. nt. Prof. mr. P. Abas
Rechtspraak.nl
WR 2011, 31

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-GRAVENHAGE

Sector handel

Zaaknummer : 200.038.509/01

Zaaknummer rechtbank : 814865 \ CV EXPL - 19404

arrest van de achtste civiele kamer d.d. 1 februari 2011

inzake

[Naam],
wonende te [Woonplaats],
appellant,
hierna te noemen: [appellant],
advocaat: mr. A.A. Marcus te Capelle aan den IJssel,

tegen

[Naam],
wonende te [Woonplaats],
geïntimeerde,
hierna te noemen: [geïntimeerde],
advocaat: mr. A.T. Tilburg te Spijkenisse.

Het geding

Bij exploit van 3 juni 2009 is [appellant] in hoger beroep gekomen van het door de rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam (hierna: de kantonrechter) tussen partijen gewezen eindvonnis van 3 maart 2009. Bij memorie van grieven tevens houdende wijziging van eis heeft [appellant] vijf grieven tegen het vonnis aangevoerd. Bij memorie van antwoord heeft [geïntimeerde] deze grieven bestreden. [appellant] heeft zijn zaak doen bepleiten door mr. Marcus voornoemd, onder overlegging van een pleitnota, die aan het procesdossier is toegevoegd. [geïntimeerde] is ter gelegenheid van het pleidooi niet verschenen.

Vervolgens heeft [appellant] arrest gevraagd op het pleitdossier.

Beoordeling van het hoger beroep

1. De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis onder het kopje 'De vaststaande feiten' de feiten opgesomd. Nu daartegen geen grief is gericht, zijn deze feiten ook in hoger beroep uitgangspunt.
2. Het gaat in deze zaak om het volgende.

2.1 [geïntimeerde] huurde van [appellant] blijkens een huurovereenkomst van 26 januari 2005 met ingang van 1 februari 2005 de woonunit met huisnummer [...] aan boord van het woonschip [...], eigendom van [appellant], gelegen in de [...]haven, inclusief de zich daarin bevindende, in de bij deze huurovereenkomst behorende bijlage 1 opgenomen, roerende zaken, stoffering en meubilering (hierna ook te noemen: het gehuurde). De huurovereenkomst tussen partijen is per 1 januari 2009 geëindigd.

2.2 Bij aanvang van de huurovereenkomst bedroeg de prijs voor het gehuurde - maandelijks bij vooruitbetaling te voldoen - een bedrag van € 548,40 inclusief BTW alsmede inclusief een voorschot op de servicekosten ad € 111,-. De kale huurprijs bedroeg derhalve € 437,40 per maand.

2.3 In de huurovereenkomst is - voor zover hier van belang - vermeld:

'Overige verplichtingen Huurder

24. Huurder is gehouden het gehuurde tijdelijk te verlaten indien en voorzover dat noodzakelijk is in verband met door de verzekeraar van het woonschip dan wel de bevoegde overheidsinstanties verlangde of in verband met regulier onderhoud noodzakelijke helling- en/of dokbeurten dan wel verhaalswerkzaamheden. Uitvoering van deze werkzaamheden zal steeds zo tijdig mogelijk door Verhuurder worden aangekondigd en zo veel mogelijk in overleg met de huurders van het woonschip plaatsvinden. Voor de periode dat het gehuurde, in verband met de hiervoor bedoelde werkzaamheden niet beschikbaar is, heeft Huurder geen recht op enige (schade)vergoeding en/of vermindering van de huurprijs, noch komt Huurder op deze grond recht op ontbinding van de huurovereenkomst toe.'

2.4 De [...]haven is een getijhaven, vlakbij de Brienoordbrug te Rotterdam. Het indertijd door [geïntimeerde] gehuurde bevindt zich op een breed stalen ponton (hierna ook te noemen: de [...]) dat op de ligplaats is afgemeerd aan spudpalen, waarlangs de ponton in verticale richting middels ringen voorzien van rolgeleiders met het dalen en stijgen van het waterpeil als gevolg van het tij met het waterpeil mee kan bewegen, terwijl het horizontaal op zijn plaats blijft. De [ponton] was gedurende de huurovereenkomst aangesloten op alle nutsvoorzieningen met uitsluiting van de riolering (er werd gebruikt gemaakt van een septictank). Aan boord van de [ponton] bevinden zich 10 woonunits, geschikt voor bewoning door één persoon. De [ponton] kan worden betreden door middel van een toegangsluikbrug.

2.5 De [ponton] is ingeschreven in het scheepsregister (registratie voor schepen) als woonschip met brandmerk 26203 B R 2003 met onder meer de navolgende vermeldingen:

'(...)

Verpl/laadverm: CA. 6,000 M3

(...)

Lengte : 26,00 M. Breedte: 12,50 M. Diepgang:

Inrichting : BOUWLAAG ONDERVERDEELD IN MIDSCHEPS EEN LANGSGANG MET AAN BEIDE ZIJDEN HIERVAN 5 APPARTEMENTEN, ELK APPARTEMENT VOORZIEN VAN HAL EN BADKAMER MET TOILET, WOONKAMER MET OPEN KEUKEN, TERRAS, BOVEN DE APPARTEMENTEN EEN VLIERING EN ONDER DE APPARTEMENTEN EEN KRUIPRUIMTE

(...)'

2.6 Bij brief van 9 april 2004 heeft de belastingdienst [appellant] onder meer het volgende meegedeeld:

'(...)

Andere vormen van verhuur

De verhuur van op een ponton geplaatste woonunits kan niet worden aangemerkt als de vrijgestelde verhuur van onroerende zaken. Dit betekent dat alle vormen van verhuur van de woonunits, andere dan de hiervoor genoemde verhuur waarop het 6%-tarief van toepassing is, belast zijn naar het algemeen tarief van 19%.

(...)'

2.7 De huurcommissie in het ressort Rotterdam heeft op 1 november 2006 van [geïntimeerde] een

verzoek als bedoeld in 7:249 BW ontvangen tot het doen van een uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs van € 548,40 per maand met ingang van 1 februari 2005. [geïntimeerde] heeft daarnaast op 5 april 2005 een aanvraag huursubsidie ingediend. De Minister van VROM heeft naar aanleiding daarvan een verzoek om een verklaring als bedoeld in artikel 6 sub b, van de Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte (voor de subsidieaanvraag) bij de voorzitter van de huurcommissie ingediend.

2.8 Bij beslissing van 30 maart 2007, verzonden op 8 mei 2007, heeft de huurcommissie een uitspraak gedaan, waarin voor zover in hoger beroep van belang is vermeld:

'(...)

Bevoegdheid

Verhuurder is van mening dat gelet op het bepaalde in art. 7:233 BW, het appartement in kwestie niet kan worden gekwalificeerd als woonruimte in de zin van afdeling 5 titel 7.4 BW omdat het een binnenschip, en daarmee uit de aard der zaak roerend is.

(...)

De commissie passeert dit verweer en verklaart zich bevoegd.

Naar het oordeel van de commissie is er wel sprake van woonruimte in de zin van afdeling 5 van titel 7.4 BW.

Ingevolge art. 7:233 BW wordt onder woonruimte verstaan een gebouwde onroerende zaak, voor zover deze als zelfstandige, dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.

Ingevolge art. 3:3 BW is onroerend "de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken". De vraag of een gebouw of werk onroerend is, dient dus beantwoord te worden aan de hand van het criterium "duurzaam met de grond verenigd". De Hoge Raad heeft in zijn arrest van 31 oktober 1997, NJ 98,97 (Portacabin) uitgemaakt dat een gebouw duurzaam met de grond verenigd kan zijn, doordat het naar haar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven. De technische mogelijkheid om het bouwwerk te verplaatsen is in dat geval niet meer van belang. Voor de bestemming om duurzaam ter plaatse te blijven moet volgens de Hoge Raad gelet worden op de bedoeling van de bouwer of diens opdrachtgever voor zover deze naar buiten toe kenbaar is. Ook los van de bedoeling van de bouwer moet voor willekeurige derden duidelijk zijn dat de zaak bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

(...)

Gelet op het vorenstaande is de commissie van oordeel dat de drijvende woningen in de [...]haven als onroerend dienen te worden aangemerkt. Het is de kennelijke bedoeling van de bouwer of diens opdrachtgever geweest dat de woningen duurzaam ter plaatsen blijven. Deze bedoeling is voor derden onder meer af te leiden uit de inrichting van (een deel van) het water als woonwijk, de constructie en afmetingen van de woningen, de aansluiting op elektriciteit, water, telefoon, kabel et cetera.

Nu de commissie zich op het standpunt stelt dat het desbetreffende appartement een gebouwde onroerende zaak in de zin van artikel 7:233 BW is acht de commissie zich bevoegd een inhoudelijk oordeel te geven over de verzoeken van huurder.'

De huurcommissie heeft vervolgens de redelijke - kale - huurprijs voor het gehuurde vastgesteld op € 286,49 per maand met ingang van 1 februari 2005.

3.1 [appellant] heeft bij dagvaarding van 29 juni 2007 een beslissing van de kantonrechter gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. [appellant] heeft daarbij - kort gezegd - gevorderd dat de kantonrechter voor recht zal verklaren primair dat de huurcommissie onbevoegd was om kennis te nemen van het verzoek van [geïntimeerde] van 1 november 2006 tot het doen van uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs, subsidiair dat de huurcommissie [geïntimeerde] ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard in haar verzoek van 1 november 2006, meer subsidiair dat de puntentelling voor het gehuurde moet worden

vastgesteld op 91 punten althans een door de kantonrechter in goede justitie nader te bepalen aantal punten en [appellant] en [geïntimeerde] mitsdien worden geacht te zijn overeengekomen een maximaal redelijke huurprijs van € 386,60, zulks met ingang van 1 november 2006, met veroordeling van [geïntimeerde] in de kosten van de procedure.

3.2 [geïntimeerde] heeft gemotiveerd verweer gevoerd en de kantonrechter verzocht (i) primair de uitspraak van de huurcommissie te bekrachtigen met dien verstande dat het puntenaantal wordt vastgesteld op 67, subsidiair de uitspraak van de huurcommissie in het geheel te bekrachtigen en (ii) [appellant] in zijn vordering niet ontvankelijk te verklaren, hetzij hem deze te ontzeggen, met veroordeling van [appellant] in de kosten van het geding.

3.3 Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter de primaire en subsidiaire vordering van [appellant] afgewezen en op grond van zijn meer subsidiaire vordering en het verweer daar tegen de aanvangshuurprijs van het gehuurde per 1 februari 2005 vastgesteld op € 310,70 per maand. De kantonrechter heeft hierbij als oordeel gegeven dat de [ponton] geen gebouwde onroerende zaak is, maar dat - gegeven de ontwikkelingen die gaande zijn ter zake van het wonen op water - het criterium van artikel 7:233 BW niet langer als maatstaf kan gelden bij de beoordeling of sprake is van woonruimte in de zin van boek 6, afdeling 5, titel 4 BW. De tegenvordering van [geïntimeerde] is afgewezen. De kosten van de procedure zijn gecompenseerd.

3.4 In hoger beroep vordert [appellant], na wijziging van eis:

I. een verklaring voor recht dat (i) het gehuurde niet kwalificeert als woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, (ii) titel 4, afdeling 5 van boek 7 BW en in het bijzonder onderafdeling 2 van titel 4 van afdeling 5 van boek 7 BW niet van toepassing is op de huurovereenkomst betreffende het gehuurde en (iii) de huurcommissie onbevoegd was kennis te nemen van het verzoek van [geïntimeerde] tot het doen van uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs van € 548,40 per maand per 1 februari 2005, en [appellant] en [geïntimeerde] mitsdien niet geacht worden te zijn overeengekomen wat de huurcommissie in haar uitspraak van 30 maart 2007 heeft vastgesteld, en II. geheel voorwaardelijk, namelijk onder voorwaarde dat alle onder sub I ingestelde vorderingen worden afgewezen: vaststelling van de aanvangshuurprijs voor het gehuurde op € 460,84 per maand, met ingang van 1 februari 2005, met veroordeling van [geïntimeerde] in de kosten van beide instanties.

3.5 [geïntimeerde] heeft het hof verzocht [appellant] niet ontvankelijk te verklaren in zijn beroep, althans dit beroep af te wijzen en de bestreden uitspraak van de kantonrechter in stand te laten, eventueel onder verbetering van de rechtsgronden, met veroordeling van [appellant] in de proceskosten. [geïntimeerde] heeft geen incidentele grief gericht tegen de afwijzing van haar tegenvordering. Evenmin heeft zij zich verzet tegen de gewijzigde eis.

4.1 Bij de beoordeling van het beroep van [appellant] stelt het hof voorop dat volgens artikel 7:262 lid 2 BW tegen een beslissing van de kantonrechter krachtens dat artikel geen hogere voorziening is toegelaten. Volgens vaste rechtspraak wordt dit appelverbod evenwel doorbroken (a) als de kantonrechter artikel 7:259 lid 1 BW ten onrechte heeft toegepast en/of buiten het toepassingsbereik van het artikel is getreden, (b) als het artikel ten onrechte buiten toepassing is gelaten, dan wel (c) als zulke fundamentele rechtsbeginselen zijn geschonden dat niet kan worden gesproken van een eerlijke en onpartijdige behandeling van de zaak.

4.2 [appellant] heeft gesteld dat de kantonrechter ten onrechte heeft geoordeeld dat afdeling 5 titel 4 boek 7 BW van toepassing is op de onderhavige huurovereenkomst en ten onrechte onderafdeling 2, de artikelen 7:246-265 BW, heeft toegepast. Nu deze stelling een grond vormt die het appelverbod kan doorbreken, is [appellant] in zoverre ontvankelijk in zijn beroep. Het hof zal in het hiernavolgende de gegrondheid van deze stelling onderzoeken.

5.1 De beantwoording van de vraag naar de gegrondheid valt deels samen met de grieven, waarbij uit praktische overwegingen wordt aangesloten. Grieven I tot en met III richten zich - kort gezegd - tegen het oordeel van de kantonrechter dat bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van woonruimte in de zin van afdeling 5 titel 4 BW het criterium van onroerend zijn niet, althans niet langer, gezien de ontwikkelingen ter zake van het wonen op water, als maatstaf kan gelden en dat aansluiting dient te worden gezocht bij de bedoeling van partijen en bij de feitelijke omstandigheden van het geval. De kantonrechter heeft vervolgens geconcludeerd dat de bepalingen van afdeling 5 titel 4 BW ter zake van woonruimte van toepassing zijn, zulks in weerwil van de eis van onroerend zijn als

neergelegd in artikel 7:233 BW. Het hof overweegt als volgt.

5.2 Artikel 7:233 BW verstaat onder woonruimte een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet-zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden. Dit wettelijke criterium, dat niet voor meerdere uitleg vatbaar is, kan naar het oordeel van het hof met oog op het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel niet zonder meer ter zijde worden geschoven of buiten toepassing worden gelaten. De ontwikkelingen op het gebied van het wonen op water en de bouw van steeds grotere en luxueuzere 'woonvilla's' bieden daarvoor geen rechtvaardiging.

5.3 Ook de Huisvestingswet, die niet ziet op huurbescherming of huurprijsvaststelling, maar een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte tot onderwerp heeft, geeft geen grond voor het buiten toepassing laten van bedoeld criterium. Het feit dat een woonschip gelet op artikel 1 lid 1 sub b van deze wet als woonruimte kan worden gekwalificeerd, doet daaraan niet af. Het hof neemt hierbij in aanmerking dat voor het huren van ruimte aan boord van een woonschip op grond van artikel 6 lid 1 sub c jo. artikel 5 Huisvestingswet geen huisvestingsvergunning nodig is. Voor het innemen van een ligplaats of huren van een ligplaats daarentegen wel. Het innemen van de ligplaats - [appellant] is eigenaar van de haven waarin de [ponton] ligt afgemeerd - is geen onderwerp van het geschil tussen partijen.

5.4 Uit het voorgaande volgt dat - anders dan de kantonrechter heeft overwogen - bij de beoordeling van de vraag of [geïntimeerde] een beroep kan doen op de bepalingen inzake huurbescherming en huurprijs - met de voor [appellant] ver strekkende gevolgen van dien - bepalend is of sprake is van een gebouwde onroerende zaak als bedoeld in artikel 7:233 BW.

6.1 Nu de grieven I tot en met III in zoverre slagen, brengt de devolutieve werking van het appel met zich dat het hof - gelet op het verweer van [geïntimeerde] ter zake - dient te onderzoeken of de [ponton] aangemerkt kan worden als een gebouwde onroerende zaak in de zin van artikel 7:233 BW.

6.2 [geïntimeerde] heeft betoogd dat de [ponton] feitelijk een 'waterwoning' is, omdat zij door middel van palen met de grond is verenigd en het gehuurde is aangesloten op het elektriciteitsnetwerk, telefoon, kabel en op het drinkwaternetwerk. [geïntimeerde] was voorts niet de enige die daar woonde. In feite is sprake van een woonwijk op het water. Deze omstandigheden maken, aldus [geïntimeerde], dat de [ponton] c.q. het gehuurde een gebouwde onroerende zaak is in de zin van artikel 7:233 BW.

6.3 Het hof stelt voorop dat de constructie van de [ponton] naar zijn oordeel bestemd is om te drijven en ook daadwerkelijk drijft, zodat zij gekwalificeerd dient te worden als een schip in de zin van artikel 8 lid 1 BW. De [ponton] is ook als woonschip ingeschreven in het kadaster. Een schip is in het algemeen een roerende zaak. Dit kan echter anders zijn indien een woonschip duurzaam met de grond is verenigd als bedoeld in artikel 3:3 lid 1 BW. De vraag of van een dergelijke duurzame vereniging sprake is hangt af van de omstandigheden van het geval.

6.4 Vaststaat dat de [ponton] is afgemeerd door middel van zogenaamde spudpalen. Aan de [ponton] zijn ringen gelast, die om de spudpalen heen vallen en aldus de [ponton] ten opzichte van de wal op haar plaats houden. Deze constructie zorgt er voorts voor dat de [ponton] met het stijgen en dalen van het waterpeil - de [...]haven is een getijhaven - kan meebewegen. Bij het afmeren van een schip is het gebruik maken van spudpalen niet wezenlijk verschillend van het afmeren met behulp van stalen kabels of trossen aan een ducdalf, meerpaal of bolder op de wal. In het geval van een getijhaven is het gebruiken van stalen kabels of trossen problematisch, omdat de kabels of trossen bij eb niet te kort mogen zijn omdat het schip anders 'in de touwen' hangt. Bij vloed heeft het schip te lange lijnen met als gevolg dat het bij afluende wind ruimschoots van de wal af zal drijven. Als het schip aan lager wal ligt, zal het weliswaar tegen de wal worden aangedrukt maar heeft het in de lengterichting te veel speling. Bij gebruik van spudpalen wordt dit probleem van dalend en stijgend waterpeil ondervangen. Deze verbinding kan niet leiden tot het oordeel dat de [ponton] met de onder haar gelegen bodem is verenigd in de zin van artikel 3:3 lid 1 BW (vgl. Hoge Raad 15 januari 2010, LJN BK9136). Dit zou slechts anders zijn indien de [ponton] zou steunen op palen in die zin dat sprake is van een woning op palen in het water. Van een verbinding met de oever op een dusdanige wijze dat sprake is van een vereniging met de grond als bedoeld in voornoemd artikel, is het hof evenmin gebleken. Een dergelijke vereniging kan in ieder geval niet worden aangenomen op grond van een

verbinding door middel van de aansluiting op nutsvoorzieningen (vgl. Hoge Raad 22 juli 1988, LJN AA7150).

6.5 Ook overigens blijkt niet van de bedoeling van [appellant] om de [ponton] te verenigen met de bodem of de oever. De [ponton] kan vrij eenvoudig van de spudpalen worden ontmeerd en de verbindingen met de nutsvoorzieningen kunnen binnen een kort tijdsbestek worden verbroken. [appellant] heeft in dit kader - door [geïntimeerde] onbetwist - gesteld dat de [ponton] ook daadwerkelijk wordt verplaatst, in ieder geval in het kader van de vijfjaarlijkse hellingbeurt ten behoeve van de verzekering. Het gehuurde is dan tijdelijk niet beschikbaar en ingevolge artikel 24 van de huurovereenkomst dient [geïntimeerde] in dat geval tijdelijk het gehuurde te verlaten zonder recht op vergoeding in welke vorm dan ook. Tenslotte neemt het hof nog in aanmerking dat ook de belastingdienst de verhuur van de woonunits aan boord van de [ponton] niet heeft aangemerkt als de vrijgestelde verhuur van onroerende zaken als gevolg waarvan de verhuur van de woonunits op de [ponton] is belast naar het algemeen BTW-tarief van 19%.

6.6 Op grond van de hiervoor genoemde omstandigheden - in onderlinge samenhang beschouwd - is het hof van oordeel dat de [ponton] niet aangemerkt kan worden als een onroerende zaak in de zin van artikel 3:3 lid 1 BW. Derhalve is in het onderhavige geval ook geen sprake van woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW. Dit betekent dat de stelling van [appellant] dat de kantonrechter ten onrechte de bepalingen van boek 7 afdeling 5 titel 4 BW op de huurovereenkomst tussen partijen heeft toegepast, gegrond is.

7. Grieven IV en V betreffen de hoogte van de door de kantonrechter vastgestelde huurprijs en behoeven, gelet op het voorgaande, geen behandeling.

8. Het vonnis van de kantonrechter kan niet in stand blijven en zal worden vernietigd. Wat betreft de door [appellant] ingestelde - in hoger beroep gewijzigde - vorderingen overweegt het hof als volgt. De onder I. 1, 2 en 3 gevorderde verklaringen voor recht komen voor toewijzing in aanmerking.

9. [geïntimeerde] zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de kosten van het geding in eerste aanleg en in hoger beroep worden veroordeeld.

Beslissing

Het hof:

- vernietigt het tussen partijen gewezen vonnis van de rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam van 3 maart 2009;

en opnieuw rechtdoende:

- verklaart voor recht, dat:

a. de door [geïntimeerde] van [appellant] gehuurde ruimte (aangeduid als [...]haven [...]) aan boord van het woonschip [...] gelegen in de [...]haven te Rotterdam niet kwalificeert als woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, en

b. titel 4, afdeling 5 van boek 7 van Burgerlijk Wetboek en in het bijzonder onderafdeling 2 van titel 4 van afdeling 5 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing is op de huurovereenkomst betreffende de door [geïntimeerde] van [appellant] gehuurde ruimte (aangeduid als [...]haven [...]) aan boord van het woonschip [...] gelegen in de [...]haven te Rotterdam, en

c. de huurcommissie onbevoegd was kennis te nemen van het verzoek van [geïntimeerde] tot het doen van uitspraak over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs van € 548,40 per maand per 1 februari 2005, en [appellant] en [geïntimeerde] mitsdien niet geacht worden te zijn overeengekomen wat de huurcommissie in haar uitspraak van 30 maart 2007 heeft vastgesteld;

- veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het geding in eerste aanleg, aan de zijde van [appellant] tot op 3 maart 2009 begroot op € 193,55,- aan verschotten, waarvan € 106,- aan

griffierecht en € 87,55 aan exploitkosten, en € 400,- aan salaris advocaat;

- veroordeelt [geïntimeerde] in de kosten van het geding in hoger beroep, aan de zijde van [appellant] tot op heden begroot op € 347,98 aan verschotten, waarvan € 262,- aan griffierecht en € 85,98 aan exploitkosten, en € 2.682,- aan salaris advocaat;

- verklaart dit arrest wat betreft de kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

Dit arrest is gewezen door mrs. C.G. Beyer-Lazonder, N.M. van der Horst en W.E.M. Leclercq en is uitgesproken ter openbare terechtzitting van 1 februari 2011 in aanwezigheid van de griffier.