



de Rechtspraak

Rechtbank
Amsterdam

mr. H.M. Hiekema
Postbus 75170
1070 AD Amsterdam

Sector kanton – locatie
Amsterdam

hoofkantoor
Parnassusweg 220
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 70515, 1007 KM
Amsterdam

telefoon: (020) 541 2111

fax: (020) 541 2990
fax team effectentease (020)
541 1020

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 mw. R. Blaas / Team C
Doorkloosnummer(s) (020) 541 4014
Datum 24 juli 2012
Oms Kenmerk 1230055 CV EXPL 11-7310
Uw Kenmerk 20091412-HH
Bijlage(n) Stichting tot Bevordering van
Partijen vs Ephraim

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
proceduresvoering 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 60 en 51, per buslijn 16 en per trein vanaf station Amsterdam Zuid.

A103

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector Kanton
Locatie Amsterdam

Rolnummer: CV 11-7310
Vonnis van: 24 juli 2012
F.no.: 497

Vonnis van de kantonrechter

In z a k e

de stichting Stichting tot Bevordering van Particulier Huizenbezit Hippos
gevestigd te Loosdrecht
eiscres
nader te noemen: Huizenbezit Hippos
gemachtigde: mr. H.M. Hielkema

t e g e n

Rudolph Alexander Ephraim
wonende te Amsterdam
gedaagde
nader te noemen: Ephraim
gemachtigde: mr. F. Panholzer

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Huizenbezit Hippos heeft bij dagvaarding met producties van 23 februari 2011 Ephraim in rechte betrokken. Ephraim heeft een conclusie van antwoord genomen, waarna bij instructie tussenvonnis van 29 maart 2011 is besloten tot een comparitie na antwoord, welke is gehouden op 23 mei 2011. Bij die gelegenheid is Huizenbezit Hippos verschenen bij N. Nobel, vergezeld van haar gemachtigde. Ephraim is verschenen bij zijn gemachtigde. Beide partijen hebben hun standpunten toegelicht en vragen van de kantonrechter beantwoord. De griffier heeft van het verhandelde ter zitting aantekeningen gemaakt, welke aan het dossier zijn toegevoegd. De zaak staat voor vonnis.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staan de volgende feiten en omstandigheden vast:
 - 1.1. In 1972 heeft de toenmalige eigenaar/verhuurder aan Ephraim in huur gegeven de woonruimte aan de Paardenstraat 7 IV en V te Amsterdam (hierna het gehuurde). Het gehuurde heeft een oppervlakte van circa 78 m² en bestaat uit een woonkamer, een keuken, twee slaapkamers en een douche.

- 1.2. Huizenbezit Hippos verkrijgt op of omstreeks 15 december 1975 de eigendom van het gehuurde en wordt daarmee jegens Ephraim opvolgend verhuurder. Huizenbezit Hippos deelt Ephraim bij brief van 3 januari 1976 deze eigendomsoverdracht mede. Uit de brief blijkt dat Huizenbezit Hippos bij de aankoop van het gehuurde bekend is geraakt met het bezwaar van Ephraim bij brief van 28 juni 1975 tegen de huurprijsverhoging per 1 juli 1975. Volgens dat bezwaar staan onderhoudsgebreken aan een huurprijsverhoging in de weg. Voorts is in de brief de volgende passage opgenomen:

Terugkomend op het gesprek dat wij kort geleden voerden delen wij u mede dat nog geen beslissing is genomen omtrent de definitieve toekomst van de panden. Gezien de mogelijkheid dat tot algehele renovatie zal worden besloten zouden wij het op hoge prijs stellen indien u inmiddels naar andere woonruimte zou willen uitzien.

- 1.3. De huidige huurprijs bedraagt € 223,51 per maand, exclusief bijkomende kosten.
 1.4. Bij brief van 27 december 2010 zegt de gemachtigde van Huizenbezit Hippos, voorzover nodig, de huurovereenkomst met Ephraim op tegen 1 juli 2011, althans zegt de ontbinding van de huurovereenkomst tegen 1 juli 2011 aan. Als reden voor de beëindiging van de huurovereenkomst wordt aangevoerd, dat het in Nederland geldende stelsel van huur(prijs)bescherming in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (hierna: artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM) en daarmee onverbindend. In de brief wordt aangekondigd, dat als Ephraim na 30 juni 2011 in het genot van het gehuurde blijft hij daarvoor een vergoeding verschuldigd is van € 1.950,00 per maand.

vordering

2. Huizenbezit Hippos vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:
- I. ontbinding van de huurovereenkomst dan wel beëindiging van de huurovereenkomst op de datum dat in deze zaak vonnis wordt gewezen, althans op een zodanige datum als de rechter in goede justitie vermeent te behoren;
 - II. Ephraim te veroordelen tot ontruiming van het gehuurde;
 - III. de huurprijs van het gehuurde met ingang van 1 juli 2011, althans op een zodanige dag als de rechter in goede justitie vermeent te behoren, vast te stellen op € 1.950,00 per maand, althans op een zodanig bedrag als de rechter in goede justitie vermeent te behoren;
 - IV. Ephraim te veroordelen in de proceskosten, de nakosten daaronder begrepen.
3. Aan de vordering legt Huizenbezit Hippos ten grondslag, dat de wettelijke regels betreffende huur(prijs)bescherming strijdig zijn met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM, zodat de huurovereenkomst door de opzegging per 1 juli 2011 is geëindigd, althans dat de huurovereenkomst in het licht van (onvoorziene) omstandigheden op grond van artikel 6:258 BW dient te worden beëindigd, althans dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Ephraim zich op de wettelijke beschermingsregels beroept. Samengevat voert Huizenbezit Hippos daartoe het volgende aan.
4. De door Ephraim te betalen huurprijs kon Huizenbezit Hippos vanaf 1975 slechts verhogen met het door de wetgever toegestane beperkte maximale percentage, terwijl bovendien de huurcommissie en/of de kantonrechter diverse malen bezwaren van

Ephraïm tegen huurverhogingen (gedeeltelijk) gegrond heeft verklaard, waardoor de huurprijs ver is achtergebleven bij de sedert 1975 voorgedane kostenontwikkeling voor de exploitatie van het gehuurde. De huidige huurprijs bedraagt slechts € 223,51 per maand. De kosten van onderhoud en de vaste eigenaarslasten zijn substantieel hoger dan de maandelijkse huurprijs. Ter illustratie heeft Huizenbezit Hippos een berekening van die kosten over de jaren 2008, 2009 en 2010 gemaakt en toegelicht. Een kostendekkende exploitatie is volgens Huizenbezit Hippos met de huidige huurprijs niet mogelijk, zodat Huizenbezit Hippos ook geen redelijk rendement op het geïnvesteerd vermogen en een redelijke winst ontvangt. Bij een rendementsberekening kan worden uitgegaan van de WOZ waarde, die voor het gehuurde per peildatum 1 januari 2009 € 427.500,00 bedraagt.

5. De huidige door Ephraïm betaalde huurprijs ligt ver onder de maximaal redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem. Het aantal punten is blijkens het onderzoek van Ockenburg Architectuur Bouwkunde BV d.d. 9 augustus 2010 te stellen op 104. De daarbij behorende maximale huurprijs is € 456,01 per maand. Na de invoering van het woningwaarderingssysteem met een maximaal redelijke huurprijs in 1979 is weliswaar die maximaal redelijke huurprijs tussentijds substantieel verhoogd, maar daarbij is nagelaten voor bestaande huurovereenkomsten zodanige tussentijdse huurprijsverhogingen toe te staan dat binnen een redelijke termijn die maximaal redelijke huurprijs in rekening kan worden gebracht.
6. Dit systeem leidt in samenhang met de vergaande wettelijke beperkingen voor verhuurders de huurovereenkomst te beëindigen volgens Huizenbezit Hippos tot ongelijkheid. Huizenbezit Hippos kan slechts een huurprijs in rekening brengen op basis van het niveau van 1972/1975, vermeerderd met de beperkte jaarlijkse huurprijsverhogingen waardoor de hoogte van de huurprijs ver beneden de maximaal redelijk geachte huurprijs voor dit type huurwoningen blijft, terwijl een eigenaar die een vergelijkbaar pand heeft met vergelijkbare eigenaarskosten en thans een nieuwe huurovereenkomst aangaat de maximaal redelijke huurprijs kan bepalen. Huizenbezit Hippos heeft geen mogelijkheid de huurovereenkomst met Ephraïm te beëindigen of met instandhouding van de bestaande huurovereenkomst de door Ephraïm te betalen huurprijs op de maximaal redelijke huurprijs te bepalen, zodat voor Huizenbezit Hippos geen wettelijke mogelijkheid is aan die ongelijkheid een einde te maken.
7. Deze omstandigheden brengen volgens Huizenbezit Hippos mee, dat zij, althans de economisch eigenaar van het gehuurde, structureel verlies op de exploitatie van het gehuurde lijdt.
8. De Nederlandse huurregeling acht Huizenbezit Hippos in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Deze bepaling heeft volgens Huizenbezit Hippos niet alleen verticale werking (tussen burger en overheid), maar ook horizontale werking (tussen burgers onderling). Huizenbezit Hippos voert sterk samengevat het navolgende aan.

Het recht van de eigenaar om zijn eigendom te gebruiken en/of te verhuren is een te beschermen recht in de zin van artikel lid 1 van het Eerste Protocol EVRM. Op zichzelf is het de overheid toegestaan op dat recht inbreuk te maken, maar dan dient aan de volgende eisen te worden voldaan:

- de inmenging dient wettig zijn;
- de inmenging dient een legitiem doel in het algemeen belang ("legitimate aim in the general interest"), waarbij aan de wetgever op het gebied van sociaal en economisch beleid een ruime afwegingsbevoegdheid ("margin of appreciation") toekomt om te bepalen wat in het algemeen belang is;
- een redelijke afweging (fair balance) tussen het algemeen belang en het individuele belang.

Volgens Huizenbezit Hippos hebben de in Nederland geldende regels voor huurprijsregulering, in het bijzonder de maximale huurprijsgrenzen en maximale huurprijsverhogingspercentages, geen deugdelijke wettelijke basis.

De kort na de oorlog uitgevaardigde regelingen rond huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving zijn vooral gemaakt ten behoeve van de wederopbouw. Die wederopbouw is in of omstreeks 1965 voltooid doordat er toen weer normale economische en sociale omstandigheden ontstonden. Op dat moment verviel het legitieme doel voor de regelgeving rond huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving. Desondanks bleef die regelgeving uit sociaal en economisch politieke overwegingen gehandhaafd. Uit sociale overwegingen zijn de huren doelbewust structureel te laag gehouden en zijn de belangen van eigenaars/verhuurders aan die sociale overwegingen ondergeschikt gemaakt. Feitelijk leidt dit er toe dat de sociale en financiële last voor betaalbaar wonen van individuele huurders voor een groot gedeelte door de overheid wordt afgewenteld op de eigenaren/verhuurders. Huizenbezit Hippos stelt dat de doeleinden van de regelingen rond huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving na 1965 geen legitiem doel in het algemeen belang meer hebben.

Maar zelfs als sprake zou zijn van een legitiem doel in het algemeen belang valt de redelijke afweging van belangen ("fair balance") ten nadele van de overheid uit. De Nederlandse overheid heeft een conglomeraat aan regels voor huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingswetgeving ontwikkeld, waarmee een veelzijdige en diepgaande inbreuk op het eigendomsrecht van eigenaars/verhuurders wordt gemaakt. De sociale en economische overwegingen die de overheid hebben gebracht tot die vergaande inbreuk leiden ertoe dat een onevenredig en buitensporig zware financiële last door die eigenaren/verhuurders wordt gedragen. Nu een redelijke schadeloosstelling ontbreekt is in de afweging van de belangen geen sprake van een fair balance.

9. Ter ondersteuning van haar beroep op artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM verwijst Huizenbezit Hippos onder meer naar de arresten Europese Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) van 22 februari 2005, 19 juni 2006 en 28 april 2008 (de zogeheten Poolse arresten) en naar 5 arresten van het EHRM betreffende de situatie in Malta. Voorts zijn ter ondersteuning onder meer overgelegd:
- o het artikel van prof. Mr. T. Barkhuysen, mr.dr. M.L. Emmenrik en mr. H.M. Hielkema, *Onrendabele huurwoningen en het Europese eigendomsrecht*, WR 2008, pag. 291 e.v.;
 - o notitie van N. Nobel, *De Poolse arresten, samenvatting en conclusies*, pag. 1 – 15;
 - o notitie met een beschrijving van de geschiedenis van de huur(prijs)beschermingsstelsel in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog, pp 1-23;
 - o het wetsvoorstel tot wijziging van artikel 247 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (*Wet modernisering huurbeleid 2007*);
 - o de notitie van N. Nobel, *Vergelijking en beoordeling van de gereguleerde huurstelsels*, pag. 1-18;
 - o de notitie *Niet-functioneren van de nationale wetgeving (malfunctioning of domestic legislation)*, pag. 1-3;
 - o de notitie *Recht om winst te behalen uit hun eigendom (entitlement to derive profit from their property)*, pag 1-7;
 - o de notitie N. Nobel, *het effect van de rendementsheffing bij particuliere verhuurders*, pag. 1-7.

Overigens acht Huizenbezit Hippos de Nederlandse regels rond huur(prijs)bescherming niet alleen in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM, maar ook met het discriminatieverbod van artikel 14 EVRM, het twaalfde protocol bij het EVRM en artikel 26 van IVPBR. Huizenbezit Nobel voert daartoe onder meer aan dat er geen redelijke (rechts)grond bestaat voor een permanent verschil tussen huurprijzen die zijn gebaseerd op bestaande huurovereenkomsten en huurprijzen die zijn gebaseerd op nieuwe huurovereenkomsten.

10. Huizenbezit Hippos stelt dat voorzover de Nederlandse huurwetgeving rechtsgeldig is het bij de eigendomsovergang in 1975 voor Huizenbezit Hippos in ieder geval onvoorzienbaar was dat de overheid het naoorlogse systeem van huur(prijs)bescherming zolang zou handhaven en zelfs zou versterken. Evenmin was voorzienbaar dat de wettelijk toegestane huurverhogingen sinds de overname van de huurovereenkomst in 1975 zo uit de pas zou gaan lopen met de kostenstijgingen voor eigenaren/verhuurders. Vanwege deze onvoorziene omstandigheden dient volgens Huizenbezit Hippos de huurovereenkomst op grond van artikel 6:258 BW te worden beëindigd.
11. In ieder geval is gelict op de verstrekkende gevolgen voor Huizenbezit Hippos het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat Ephraim zich op de beschermende regels van de huur(prijs)bescherming beroept.

verweer

12. Ephraim voert verweer. Ephraim acht de door (de gemachtigde van) Huizenbezit Hippos gedane opzegging van de huurovereenkomst nietig. De in de opzeggingsbrief aangevoerde grond valt niet onder een van de categorieën genoemd in artikel 7:274 BW. Voorts is het stelsel van huurprijsbescherming van dwingend recht waaraan ook Huizenbezit Hippos zich heeft te houden en welke regels de rechter in acht heeft te nemen. De omstandigheid dat een aantal huurverhogingen niet zijn toegestaan vanwege achterstallig onderhoud is een omstandigheid die aan Huizenbezit Hippos is te wijten en eigen schuld oplevert. De gevolgen van haar eigen nalatigheid mag Huizenbezit Hippos niet afwentelen op Ephraim.
13. Voorts krijgt Ephraim uit de dagvaarding en de aan de dagvaarding gehechte producties de indruk dat inzet van de procedure is ten behoeve van de natuurlijke persoon die achter de stichting Huizenbezit Hippos zit een mogelijk negatieve exploitatie van het gehuurde om te zetten in een winstgevende exploitatie. Alsdan heeft de stichting geen belang als bedoeld in artikel 3:303 BW. Voorts bestaat het vermoeden dat die natuurlijke persoon een grote onroerend goed portefeuille heeft doordat op het adres waar de Huizenbezit Hippos is ingeschreven vele onroerend goed stichtingen staan ingeschreven.

beoordeling

14. In deze zaak legt Huizenbezit Hippos aan de rechter eerst en vooral de principiële vraag voor of de Nederlandse regelgeving betreffende huur(prijs)bescherming in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM. Volgens Huizenbezit Hippos is daarvan sprake, zodat die regelgeving onverbindend is ten gevolge waarvan Ephraim op die onverbindende regels geen beroep kan doen en de huurovereenkomst door de opzegging bij brief van 27 december 2010 op 1 juli 2011 is geëindigd.
15. De kantonrechter stelt voorop dat het eigendomsrecht van Huizenbezit Hippos een te beschermen recht in de zin van artikel 1 lid 1 van het Eerste Protocol EVRM is. Dit eigendomsrecht wordt door de Nederlandse huurrechtregels begrensd, zodat de vraag

rijst of die begrenzing in het algemeen belang is en voldoet aan voorwaarden voorzien in de wet en de algemene beginselen van internationaal recht.

16. De voor de eigenaar/verhuurder geldende beperkingen om de huurovereenkomst van woonruimte te beëindigen, zodat de eigenaar/verhuurder weer het volledige ongestoorde genot van zijn eigendom heeft, zijn neergelegd in een wet in formele zin. De door de eigenaar/verhuurder in acht te nemen regels rond vaststelling en verhoging van de huurprijs zijn neergelegd in een wet in formele zin en uitgewerkt in wetgeving in materiële zin. De wetgever beoogt met deze regelgeving de belangen van enerzijds eigenaren/verhuurders en anderzijds huurders af te wegen tegen de achtergrond van het huisvestingsbelang en de in Nederland geldende schaarse woningmarkt. Hiermee is het algemeen belang gegeven en wordt voldaan aan het vereiste dat de beperkingen zijn voorzien in een (materiële) wet.
17. De kantonrechter is van oordeel dat in het licht van de jurisprudentie van het Europees Hof van de Rechten van de Mens (EHRM) in specifieke gevallen, waarin ten gevolge van regelgeving de huurprijs structureel (en substantieel) ontoereikend is en blijft voor een rendabele exploitatie van het onroerend goed de fair balance kan ontbreken, zodat van een met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM strijdige situatie sprake kan zijn.
18. Voorzover Huizenbezit Hippos betoogt, dat de bescherming van het eigendomsrecht van de eigenaar/verhuurder in het licht van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM zover gaat dat - in het kader van de fair balance - het belang van de huurder en/of het algemeen belang in alle gevallen heeft te wijken, indien de eigenaar/verhuurder krachtens regelgeving niet in staat is een huurprijs te ontvangen die een redelijke vergoeding geeft voor zijn eigenaarskosten, rendement van het onroerend goed en een redelijke winst, miskent Huizenbezit Hippos het karakter van de fair balance. Onder omstandigheden is het mogelijk dat in het licht van een fair balance ook in dat geval een beperking van het eigendomsrecht in afweging van het algemene belang gerechtvaardigd is.
19. Van een met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM strijdige situatie kan sprake zijn, indien
- een eigenaar/verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst een volgens de toen geldende regelgeving reële huurprijs heeft bedongen;
 - vervolgens de huurprijs (nagenoeg) jaarlijks aan de hand van de maximaal toelaatbare huurprijsverhogingen is aangepast;
 - na (langdurig) tijdsverloop de huurprijs (in substantiële mate) lager is dan de exploitatiekosten, vermeerderd met een redelijke rendementsvergoeding, waardoor de eigenaar/verhuurder in een verliesgevende exploitatie van het verhuurde onroerend goed is geraakt en daarin blijft verkeren zonder dat er voor de eigenaar/verhuurder wettelijke mogelijkheden zijn uit die structureel verliesgevende situatie te geraken door bijvoorbeeld beëindiging van de huurovereenkomst of (substantiële) verhoging van de huurprijs.
20. Huizenbezit Hippos heeft onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld om te beoordelen of Huizenbezit Hippos in zo'n situatie is geraakt en verkeert. Zo heeft Huizenbezit Hippos niet gesteld en onderbouwd:
- dat bij aanvang van de huurovereenkomst een naar de toen geldende regelgeving reële huurprijs is bedongen;
 - in welke jaren sedert de aanvang van de huurovereenkomst de maximaal toelaatbare huurprijsverhoging in rekening is gebracht;
 - in welke jaren de maximaal toelaatbare huurprijsverhoging achterwege is gelaten en dat Huizenbezit Hippos daarvan geen verwijt kan worden gemaakt;

- sedert wanneer van een structureel (en substantiële) verliesgevende situatie sprake is. De enkele toelichting van de verliesgevende situatie in de jaren 2008 t/m 2010 en het zonder concrete toelichting overleggen van enkele toegelaten en geweigerde huurprijsverhogingen in het verleden zijn onvoldoende.

21. Maar zelfs als Huizenbezit Hippos aannemelijk zou maken dat zij in een met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM strijdige situatie is komen te verkeren, heeft dat niet tot gevolg dat in de onderlinge rechtsverhouding tussen Huizenbezit Hippos en Ephraïm de kantonrechter de huurovereenkomst tussen partijen heeft te beëindigen of ten nadele van Ephraïm de huurprijs substantieel heeft te verhogen.
Uit onder meer het arrest van de Hoge Raad van 30 november 1994, NJ 1995, 668 (Witte Paard) valt af te leiden dat ook het huurrecht een "possession" is in de zin van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM, zodat ook aan het huurrecht van Ephraïm de bescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM toekomt.
Dit betekent dat het eerst en vooral aan de wetgever is de regelgeving zodanig aan te passen dat een met artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM strijdige situatie wordt opgeheven. De rechter heeft niet te treden in de door de wetgever daartoe te maken afweging en te maken keuze uit bijvoorbeeld de mogelijkheid tot het jaarlijks toestaan van extra huurprijsverhogingen en/of het creëren van een nieuwe wettelijke opzeggingsgrond en/of het mogelijk maken van een huurprijsherziening na ommekomst van een bepaalde periode.
22. Het voorgaande heeft niet tot gevolg dat de eigenaar/verhuurder geen effectieve rechtsbescherming onder het EVRM heeft in het geval zijn eigendomsrecht is geschonden en de regelgeving (nog) niet is aangepast. Zo kan de eigenaar/verhuurder de Staat der Nederlanden aanspreken wegens schending van artikel 1 van het Eerste Protocol EVRM en een adequate vergoeding vorderen.
Ter zitting heeft Huizenbezit Hippos desgevraagd verklaard, dat een gerechtelijke procedure tegen de Staat der Nederlanden wordt overwogen. Met de uitkomst van die (mogelijke) procedure kan thans geen rekening worden gehouden.
23. Het voorgaande heeft tot gevolg dat de kantonrechter de vorderingen van Huizenbezit Hippos jegens Ephraïm aan het Nederlandse recht heeft te toetsen.
24. Ephraïm heeft terecht aangevoerd dat de door Huizenbezit Hippos aangevoerde opzeggingsgrond niet valt binnen de grenzen van artikel 7:274 BW. Hierdoor is de huurovereenkomst niet door opzegging geëindigd.
25. De omstandigheden dat de verwachting van Huizenbezit Hippos dat (spoedig) na 1975 de toen geldende huur(prijs)bescherming zou vervallen niet is bewaarheid en dat Huizenbezit Hippos niet verwachtte dat de exploitatiekosten van onroerend goed voor de eigenaar/verhuurder sterker zouden stijgen dan de huurprijsverhogingen, zijn geen onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat Ephraïm naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet mag verwachten. De vordering gebaseerd op artikel 6:258 BW wordt daarmee afgewezen.
26. Tot slot rijst de vraag of het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Ephraïm zich op regels van huur(prijs)bescherming beroept. Op zichzelf is denkbaar dat in (zeer) uitzonderlijke en concrete gevallen het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat een huurder zich beroept op (dwingendrechtelijke) regels van huur(prijs)bescherming. Huizenbezit Hippos heeft evenwel daartoe onvoldoende concrete feiten en omstandigheden gesteld. De enkele omstandigheid dat in de jaren 2008 t/m 2010 van een verliesgevende huuropbrengst voor de niet bij name genoemde economisch eigenaar van het gehuurde

sprake is, is daarvoor onvoldoende. Voor het beantwoorden van deze rechtsvraag dienen alle feiten en omstandigheden van het geval te worden afgewogen. Zo zal daarbij onder meer een rol spelen: de exploitatieresultaten over een reeks van jaren (zodat kan worden nagegaan of jaren met negatieve resultaten wegvallen tegen jaren met positieve resultaten), de vermogenspositie van Huizenbezit Hippos, de inkomenspositie van Ephraim, het rendement op basis van de in 1975 betaalde koopsom (niet zozeer van huidige marktwaarde), een mogelijke opvang van het exploitatieverlies in de waardestijging van het gehuurde en de oorzaken van de hogere exploitatiekosten. Die concrete feiten en omstandigheden zijn door Huizenbezit Ephraim niet gesteld, zodat onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat in dit concrete geval naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat Ephraim zich beroept op de regels van huur(prijs)bescherming.

27. De vordering van Huizenbezit Hippos wordt afgewezen, zodat op de overige verwezen niet meer behoeft te worden beslist. Huizenbezit Hippos zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van het geding worden veroordeeld.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. wijst de vordering af;
- II. veroordeelt Huizenbezit Hippos in de kosten van het geding, welke worden begroot op € 400,00 wegens salaris gemachtigde;
- III. verklaart deze proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. D.H. de Witte, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 24 juli 2012 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor afschrift forlop
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kantons Amsterdam

SECRET