

# ECLI:NL:HR:2014:826

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	04-04-2014
Datum publicatie	04-04-2014
Zaaknummer	12/04165
Formele relaties	Conclusie: <a href="#">ECLI:NL:PHR:2014:9</a> , Gevolgd In cassatie op : <a href="#">ECLI:NL:GHAMS:2012:BW3682</a> , Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Huurrecht. Opzegging huur; redelijk aanbod als bedoeld in art. 7:274 lid 1 onder d BW? Vordering tot verhoging huur met een beroep op EHRM 19 juni 2006, nr. 35014/97 (Hutten-Czapska/Polen). Vormen de wettelijke huurbeschermings- en huurprijbsbepalingen een ongeoorloofde inbreuk op eigendomsrecht verhuurder? Art. 1 Eerste Protocol EVRM. Toetsingskader EHRM 2 juli 2013, nr. 27126/11 (Nobel c.s./Nederland). Samenhang met 13/02738.
Wetsverwijzingen	<a href="#">Burgerlijk Wetboek Boek 7</a> <a href="#">Burgerlijk Wetboek Boek 7 274</a>
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJB 2014/809 RvdW 2014/548 JHV 2014/76 met annotatie door mr. Gardenbroek WR 2014/70

## Uitspraak

4 april 2014

Eerste Kamer

nr. 12/04165

LZ/TT

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

[eiser],  
wonende te [woonplaats],  
EISER tot cassatie,  
advocaat: mr. J.P. Heering,

t e g e n

[verweerder],  
wonende te [woonplaats],  
VERWEERDER in cassatie,  
advocaat: mr. R.F. Thunnissen.

Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als [eiser] en [verweerder].

### **1 Het geding in feitelijke instanties**

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar de navolgende stukken:

- a. de vonnissen in de zaak 1123212 CV EXPL 10-3680 van de kantonrechter te Amsterdam van 12 maart 2010 en 22 oktober 2010;
- b. het arrest in de zaak 200.081.408/01 van het gerechtshof te Amsterdam van 24 april 2012.

Het arrest van het hof is aan dit arrest gehecht.

### **2 Het geding in cassatie**

Tegen het arrest van het hof heeft [eiser] beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

[verweerder] heeft geconcludeerd tot verwerping.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten.

De conclusie van de Advocaat-Generaal M.H. Wissink strekt tot verwerping van het beroep.

### **3 Beoordeling van het middel**

3.1 In cassatie kan worden uitgegaan van het volgende.

(i) [eiser] is in 1961 eigenaar geworden van het pand aan de [a-straat 1] te Amsterdam. Het pand is nadien in drie appartementsrechten gesplitst. Het betreft: (i) de benedenwoning bestaande uit het souterrain en de begane grond, (ii) een woning op de eerste etage met het gedeelte van de zolderverdieping aan de voorzijde (straatzijde) van het pand, en (iii) een woning op de tweede etage met het gedeelte van de zolderverdieping aan de achterzijde (tuinzijde) van het pand.

(ii) [verweerder] is sinds 1 april 1984 huurder van de woning op de eerste etage (hierna: de woning). De woonruimte op de tweede etage heeft eerst sinds 1 januari 2009 leeggestaan en is vervolgens sinds 1 juni 2010 bij Zwerfkei Bewaring B.V. in anti-kraakbeheer gegeven.

(iii) [verweerder] betaalde bij de aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs van (omgerekend) € 354,67 per maand. De huurcommissie heeft beslist dat de door [eiser] voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van 1 juli 1997 tot een bedrag van (omgerekend) € 587,69 per maand niet redelijk is. De huurcommissie heeft voorts beslist dat de door [verweerder] voorgestelde verlaging van de huurprijs tot (omgerekend) € 389,13 per maand eveneens niet redelijk is te achten en heeft beslist dat redelijk is een huurprijs van (omgerekend) € 413,60 per maand met ingang van 1 juli 1997,

uitgaande van een woningwaardering van 110 punten.

(iv) [eiser] heeft vervolgens een beslissing van de kantonrechter te Amsterdam gevorderd. De kantonrechter heeft de huurprijs van de woning vastgesteld op € 557,58 per maand met ingang van 1 juli 1997 en op € 417,23 per maand met ingang van 1 augustus 1997. De kantonrechter is daarbij uitgegaan van een woningwaardering van 111 punten.

(v) [eiser] heeft bij brief van 23 april 2009 aan [verweerder] een voorstel gedaan tot een nieuwe huurprijs van € 835,24 per maand met ingang van 1 juli 2009. Dit voorstel heeft [verweerder] niet aanvaard. [eiser] heeft vervolgens een procedure bij de huurcommissie aanhangig gemaakt. Het verzoek van [eiser], zoals voorgelegd aan de huurcommissie, hield het voorstel in tot verhoging van de huurprijs van € 2.444,61 per kwartaal met 2,5% tot € 2.505,72 per kwartaal met ingang van 1 juli 2009. De voorzitter van de huurcommissie heeft geoordeeld dat feitelijk door [eiser] een huurverhoging is verzocht met 51,59%, omdat de huurprijs op 30 juni 2009 geen € 2.444,61, maar € 1.652,95 per kwartaal bedroeg. Die voorgestelde verhoging was volgens de voorzitter van de huurcommissie niet redelijk, omdat het wettelijk toegestane huurverhogingspercentage 2,5% bedraagt. De voorzitter heeft vervolgens geoordeeld dat een verhoging van de huurprijs van € 550,98 per maand met 2,5% tot € 564,75 met ingang van 1 juli 2009 wel redelijk is. De huurcommissie heeft het verzet van [eiser] tegen de uitspraak van de voorzitter ongegrond verklaard en de desbetreffende uitspraak gehandhaafd.

(vi) Per 1 juli 2010 bedraagt de (kale) huurprijs van de woning € 571,53 per maand.

3.2.1 [eiser] heeft, voor zover in cassatie nog van belang, bij de kantonrechter twee kwesties aan de orde gesteld.

Ten eerste, dat hij van plan is het appartement op de tweede verdieping te verkopen en daartoe het voorgedeelte van de zolderverdieping, dat is verhuurd aan [verweerder], wil voegen bij het achtergedeelte van de zolderverdieping dat deel uitmaakt van het appartement op de tweede verdieping. Hij vordert een verklaring voor recht dat hij een redelijk aanbod heeft gedaan als bedoeld in art. 7:274 lid 1 sub d BW en hij als gevolg van de niet aanvaarding van dat aanbod door [verweerder] terecht heeft opgezegd, alsmede beëindiging van de huurovereenkomst per 1 april 2010 en ontruiming.

Voor het geval het voorgaande niet wordt toegewezen, vordert [eiser] ten tweede, met een beroep op EHRM (Grote Kamer) 19 juni 2006, nr. 35014/97 (Hutten-Czapska/Polen), met ingang van 1 juli 2009 de huurprijs te verhogen en vast te stellen op € 3.750,-- per kwartaal alsmede veroordeling van [verweerder] tot betaling van de alsdan achterstallige huur.

De kantonrechter heeft de vorderingen afgewezen.

3.2.2 Het hof heeft het vonnis van de kantonrechter bekrachtigd. Het hof heeft onder meer het volgende overwogen.

3.2.3 Uitgangspunt van art. 1 Eerste Protocol EVRM (hierna: art. 1 EP) is het recht van eenieder op het ongestoord genot van zijn eigendom. Op grond van de tweede volzin van deze bepaling laat dit onverlet dat eigendom door de overheid mag worden gereguleerd in overeenstemming met het algemeen belang, bijvoorbeeld door huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen in te voeren. Die bevoegdheid kent echter grenzen, blijkens de rechtspraak van het EHRM. (rov. 3.27)

Volgens [eiser] dienen de wettelijke huurbepalingen buiten toepassing te blijven, althans dient [verweerder] daaraan in de gegeven omstandigheden geen rechten te kunnen ontleen, nu art. 1 EP meebrengt dat de wet de eigenaar niet mag belemmeren om een redelijk rendement ("decent profit") te behalen (rov. 3.28). Daarom treft overweegt het hof dat op grond van vaste rechtspraak van het EHRM een inmenging door de overheid:

- bij wet dient te zijn voorzien;
- niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur;
- een gerechtvaardigd algemeen belang moet dienen;

- proportioneel moet zijn, in de zin dat een "fair balance" moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene; en
- geen onevenredige last ("excessive burdens") mag leggen op de betrokkene.

Uit die rechtspraak volgt tevens dat de Staat een ruime bevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en voorts een ruime vrijheid heeft ("margin of appreciation") om beperkingen te stellen aan de uit art. 1 EP voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen. (rov. 3.29)

Anders dan [eiser] betoogt, dient niet te worden aangenomen dat het enkel niet kunnen realiseren van een redelijk rendement, meebrengt dat art. 1 EP is geschonden. Zie het door [eiser] ingeroepen arrest Hutten-Czapska, punt 239. (rov. 3.30). Die zaak betrof bovendien een procedure tussen Polen en een particulier, waarbij sprake was van een systematische inbreuk op eigendomsrechten van die particulier en anderen, terwijl de onderhavige zaak tussen twee particulieren speelt en uit [eisers] algemene kanttekeningen bij de Nederlandse huurprijs- en huurbescherming niet volgt dat het Nederlandse stelsel leidt tot huurprijzen waarbij verhuurders (zwaar) verlies lijden op de exploitatie, zoals in Polen kennelijk wel het geval was. Bij het hierna door het hof te verrichten onderzoek of [eisers] eigendomsrechten onder art. 1 EP zijn geschonden, verdient aantekening dat, nu [eiser] zijn pijlen in deze zaak niet richt op de overheid, de doorwerking van art. 1 EP in de verhouding tussen [eiser] en [verweerder] (meer) indirect is. (rov. 3.31)

- 3.2.4 De inperkingen van [eisers] eigendomsrecht, waartegen hij zich keert, zijn bij wet voorzien (rov. 3.32). Zij zijn voorts in het algemeen belang (rov. 3.33). [eiser] stelt terecht dat diverse wijzigingen in de huurwetgeving meebrengen dat bij onderling vergelijkbare woonruimte een nieuw afgesloten huurovereenkomst onder een geliberaliseerd regime valt en een bestaande huurovereenkomst zoals de onderhavige niet. Daarmee is echter, in aanmerking genomen de rechtszekerheid en de gerechtvaardigde belangen van bestaande huurders, een gerechtvaardigd belang gediend, en wordt niet in strijd gehandeld met het door [eiser] ingeroepen discriminatieverbod (rov. 3.34). [eiser] miskent voorts de ruime afwegingsbevoegdheid die de overheid heeft (rov. 3.35). Daarmee resteert de vraag of [eiser] disproportioneel is getroffen. De art. 6:248 en 6:258 BW bieden in de onderhavige privaatrechtelijke verhouding een afdoende remedie (rov. 3.36).
- 3.2.5 Dat [verweerder] geen beroep toekomt op de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen omdat hij daarmee een wijziging zou bewerkstelligen in hetgeen partijen bij de huurovereenkomst zijn overeengekomen ([eiser] noemt dit "gelegaliseerde woordbreuk"), kan niet worden aanvaard. Het zou feitelijk die wettelijke beschermingsbepalingen illusoir maken. Hetzelfde geldt indien [eiser] de huurovereenkomst zou kunnen beëindigen als de huurprijs naar zijn mening niet hoog genoeg is. (rov. 3.37) Er is voorts geen sprake van gedwongen verhuur, als bedoeld in door [eiser] ingeroepen rechtspraak van het EHRM. [eiser] is de onderhavige overeenkomst vrijwillig aangegaan. De voorwaarden waaronder [eiser] de woning kan verhuren zijn wettelijk gereguleerd. Bij de beoordeling komt het er daarom, kort gezegd, slechts op aan of hetgeen de huurovereenkomst als gevolg van [verweederders] beroep op genoemde wettelijke bepalingen meebrengt, in strijd komt met art. 6:248 lid 2 BW, dan wel of sprake is van een situatie als bedoeld in art. 6:258 BW, waarbij ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag worden verwacht. (rov. 3.38)
- 3.2.6 [eiser] heeft zijn stelling dat uit de huuropbrengsten de onderhoudskosten niet kunnen worden bestreden, onvoldoende cijfermatig toegelicht. Ook de stelling van [eiser] dat toepassing van de wettelijke huurprijsbepalingen in zijn geval leidt tot een zodanig laag rendement dat sprake is van een individuele buitensporige last, is niet onderbouwd met feitelijke gegevens die dat oordeel kunnen dragen. Een zeer beperkt positief rendement is voor die – ingrijpende –

conclusie onvoldoende. (rov. 3.41) De door [eiser] gevraagde, buitenwettelijke, huurverhoging ligt niet voor de hand. Voor een dergelijk rechtsherstel in een individueel geval bestaat slechts ruimte indien en voor zover de rechtsgevolgen van de huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. [eisers] vordering is onvoldoende op een dergelijk rechtsgevolg toegespitst, dan wel is daartoe onvoldoende concreet gemotiveerd. (rov. 3.42)

3.2.7 Tot slot oordeelt het hof dat van [verweerder] niet in redelijkheid kan worden verlangd dat hij het aanbod van [eiser] aanvaardt tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor de woning, maar dan zonder de zolderkamer (rov. 3.51). Het beroep van [eiser] op art. 1 EP leidt ook in dit opzicht niet tot een ander oordeel (rov. 3.52).

3.3 De onderdelen 1-4 van het middel bevatten klachten die in de kern erop neerkomen dat het hof heeft miskend dat uit de rechtspraak van het EHRM volgt dat de Nederlandse wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen meebrengen dat de het recht van [eiser] op een ongestoord genot van zijn eigendom, als voorzien in art. 1 EP, is geschonden.

3.4.1 Bij de beoordeling van deze klachten kan worden vooropgesteld dat het EHRM in zijn arrest van 2 juli 2013, nr. 27126/11 ([eiser] c.s./Nederland), samengevat, het volgende heeft beslist. Hierbij verdient opmerking dat deze uitspraak is gewezen naar aanleiding van de hiervoor in 3.1 (v) genoemde uitspraak van de huurcommissie.

3.4.2 Art. 1 EP bevat een drietal regels. De eerste regel, vervat in de eerste volzin van de eerste paragraaf, is van een algemeen karakter en geeft eenieder het recht op een ongestoord genot van zijn eigendom.

De tweede regel, vervat in de tweede volzin van de eerste paragraaf, verbindt voorwaarden aan het kunnen ontnemen van eigendom en de derde regel, vervat in de tweede paragraaf, onderkent dat een Staat de bevoegdheid heeft die wetten toe te passen die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren, in overeenstemming (voor zover hier van belang) met het algemeen belang.

De tweede en de derde regel dienen te worden uitgelegd in overeenstemming met het algemene principe dat is verwoord in de eerste regel. (punt 30)

3.4.3 Het EHRM aanvaardt dat de in het geding zijnde wettelijke regelingen meebrengen dat sprake is van een inperking van het ongestoord eigendomsrecht van [eiser], maar dat [eiser] eigenaar van de woning is en blijft, dat hij vrij is om zijn bezit te vervreemden en dat hij huur blijft ontvangen. De zaak zal dus verder moeten worden onderzocht met toepassing van de tweede paragraaf van art. 1 EP. (punt 31 en 32) Daartoe is van belang of de inperking berust op een wet die voldoende toegankelijk, precies en voorspelbaar in zijn toepassing dient te zijn (punt 33). Een maatregel ter regulering van eigendom kan alleen gerechtvaardigd zijn wanneer sprake is van "overeenstemming met het algemeen belang". De nationale autoriteiten zijn in dit verband beter in staat om te bepalen of een sprake is van een "algemeen" of "publiek" belang dan de internationale rechter en het begrip "algemeen" of "publiek" belang is noodzakelijkerwijs een brede notie. In het bijzonder bij huisvesting, waar het gaat om complexe sociale, economische en politieke kwesties, is de beoordelingsvrijheid van de wetgever ruim en is het vaste rechtspraak dat het EHRM de door de nationale wetgever te maken beoordeling respecteert, tenzij die beoordeling evident zonder redelijke basis is. (punt 34) Dat de onderhavige inperking op een (deugdelijke) wet berust, is niet in geschil en dient daarom te worden aangenomen. Voorts is sprake van een gerechtvaardigde sociaal-politieke doelstelling, namelijk de bescherming van huurders. (punt 35)

3.4.4 Een inperking van eigendomsrechten moet voorts in overeenstemming zijn met het proportionaliteitsvereiste. Er dient sprake te zijn van een "fair balance" tussen het algemeen belang en het belang van de bescherming van grondrechten van individuen. Die "fair balance" is

niet aanwezig indien de betrokken persoon een individuele onevenredige last heeft te dragen. (punt 36)

3.4.5 In het onderhavige geval heeft het EHRM vastgesteld dat niet kan worden aangenomen dat [eiser] – die slechts algemene gegevens verstrekke ter ondersteuning van zijn stellingen - geen redelijk rendement (“decent profit”) zou genieten van zijn huurinkomsten. Die inkomsten behelzen immers aanzienlijk meer dan de onroerendezaakbelasting. Voorts is er geen aanwijzing dat de huurinkomsten niet voldoende zijn voor de noodzakelijke onderhoudskosten. Tevens zijn er geen andere aanwijzingen dat [eiser] een disproportionele en onevenredige last heeft te dragen. (punt 37)

3.4.6 In het licht van de ruime beoordelingsvrijheid voor de Staat bij het uitvaardigen van wetgeving ter zake van huisvestingsproblemen, moet worden aangenomen dat de regulering van het gebruik van eigendom in de omstandigheden van dit geval gerechtvaardigd is als bedoeld in art. 1 EP. Daarom zijn de klachten van [eiser] evident ongegrond. (punt 40) Het beroep van [eiser] is door het EHRM niet-ontvankelijk verklaard.

3.5 Het EHRM heeft het in de zaak van [eiser] gehanteerde toetsingskader, zoals hiervoor in 3.4.2-3.4.6 samengevat beschreven, op hoofdlijnen herhaald in EHRM 28 januari 2014, nr. 30255/09 (Bittó e.a./Slowakije), punt 95.

3.6 Uit deze uitspraken volgt dat de klachten van de onderdelen 1-4 falen voor zover zij strekken ten betoge dat het hof met zijn oordelen over art. 1 EP blijk heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Het hof heeft in rov. 3.26–3.41 en in rov. 3.51-3.52 hetzelfde toetsingskader gehanteerd als het EHRM en aldus de juiste maatstaven aangelegd. Het oordeel van het hof dat hetgeen [eiser] ter onderbouwing van zijn stellingen heeft aangevoerd, onvoldoende is om te kunnen concluderen dat hij door de wettelijke regulering van de huurprijzen disproportioneel wordt getroffen, is voorts niet onbegrijpelijk en niet onvoldoende gemotiveerd.

3.7 De overige klachten van het middel kunnen evenmin tot cassatie leiden. Dit behoeft, gezien art. 81 lid 1 RO, geen nadere motivering nu de klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

#### **4 Beslissing**

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt [eiser] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van [verweerder] begroot op € 373,34 aan verschotten en € 2.200,-- voor salaris.

Dit arrest is geweest door de vice-president F.B. Bakels als voorzitter en de raadsheren C.A. Streefkerk, C.E. Drion, G. Snijders en M.V. Polak, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer G. de Groot op 4 april 2014 .