

Let op: dit document bevat veel juridisch jargon en is primair opgesteld voor het informeren van de juristen, advocaten of adviseurs van particuliere/commerciële verhuurders. Uiteraard zijn andere lezers tevens welkom.

1. Juridische analyse, EHRM-jurisprudentie en cassatiemiddelen

Hieronder wordt door Stichting Fair Huur voor verhuurders (hierna: 'SFH') eerst een juridische analyse van het afwijzende arrest van het Gerechtshof d.d. 5 juli 2016 gepresenteerd. Daarna wordt ingegaan op recente jurisprudentie van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: 'EHRM') over een Slowaaks stelsel van 'rent control' dat volgens het EHRM in strijd was met het eigendomsrecht uit art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: 'art. 1 EP'). Vervolgens wordt een beknopte samenvatting van onze cassatiedagvaarding en de daarin opgenomen cassatiemiddelen weergegeven.

2. Juridische analyse van het arrest van het Gerechtshof d.d. 5 juli 2016.

In deze paragraaf gaat SFH in op de uitspraak van het Gerechtshof van 5 juli 2016.¹ Kort samengevat heeft SFH op 28 februari 2014 hoger beroep ingesteld tegen het afwijzende vonnis van de Rechtbank. In deze hoger beroepsprocedure bracht SFH op 9 december 2014 een '[memorie van grieven tevens wijziging van eis](#)' (hierna: 'MvG') uit. In deze MvG werd het vonnis van de rechtbank op 46 hoofdpunten bekritiseerd en werd als (eerste) eiswijziging gevraagd om een verklaring voor recht dat (primair) het gehele Nederlandse stelsel van huur(prijzen)recht in strijd is met het eigendomsrecht, althans (subsidiar) dat onderdelen van deze wetgeving in strijd zijn met het eigendomsrecht, althans (meer subsidiar) dat eigenaren recht hebben op een redelijke winst (zie p. 15-17 MvG). Op 21 april 2015 reageerde de Staat der Nederlanden door middel van een '[memorie van antwoord](#)' (hierna: 'MvA'). Vervolgens reageerde SFH op 15 september 2015 met het uitbrengen van een '[akte uitlatingen producties en eiswijziging](#)' (hierna: 'Akte'). In deze Akte bekritiseerden wij de MvA van de Staat en wijzigden wij onze zogeheten '*meer subsidiaire eis*' in het volgende:

“Voor (...) recht te verklaren dat de Nederlandse huur(prijs)wet- en regelgeving (...) in strijd is met artikel 1 EP EVRM (...) voor zover deze wet- en regelgeving (...) ertoe leidt dat de eigenaar-verhuurder bij de exploitatie van zijn huurwoning(en):

- niet tenminste een 'decent profit' (redelijke winst) ontvangt bij de exploitatie van zijn huurwoning(en), die hij wel had kunnen ontvangen zonder deze wet- en regelgeving,*
- althans niet tenminste een 'minimal profit' (minimale winst) ontvangt bij de exploitatie van zijn huurwoning(en), die hij wel had kunnen ontvangen zonder deze wet- en regelgeving,*
- althans niet tenminste een break-even situatie bereikt bij de exploitatie van zijn huurwoning(en), welke break-even situatie hij wel had kunnen bereiken zonder deze wet- en regelgeving,*
- althans leidt tot een verliesgevende exploitatie van zijn huurwoning(en), die er zonder deze wet- en regelgeving niet zou zijn geweest.”*

Met deze eiswijziging wilde SFH bewerkstelligen dat het Gerechtshof zich zo genuanceerd en duidelijk mogelijk zou uitspreken over het precieze beschermingsniveau dat het eigendomsrecht kent. Deze (tweede) eiswijziging baseerden wij rechtstreeks op de – zich ontwikkelende – jurisprudentie van het EHRM. Immers het EHRM *bevestigde* op 30 juli 2015 dat wetgeving niet mag leiden tot evident onredelijke situaties, zoals stelsels die enkel een minimale winst toestaan:

“The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)”

Het Gerechtshof heeft zich echter *nergens* in het 20 pagina's tellende arrest concreet over deze, of soortgelijke, passage(s) uitgesproken. Dit is ons inziens zeer teleurstellend en rechtens onjuist.

¹ Gerechtshof Den Haag, 5 juli 2016, ECLI:NL:GHDHA:2016:1951.

Zoals gezegd heeft het Gerechtshof het afwijzende vonnis van de Rechtbank bekrachtigd; daarmee is onze – bij eerste eisenwijziging ingebrachte – vordering dat het gehele Nederlandse stelsel van huur(prijzen)recht, althans onderdelen daarvan, in strijd is/zijn met het eigendomsrecht, afgewezen. Onze – bij tweede eisenwijziging ingebrachte – hierboven geciteerde (*meer subsidiaire*) verklaring voor recht heeft het Gerechtshof echter ongemotiveerd buiten beschouwing gelaten. Het Gerechtshof overweegt namelijk ten aanzien van deze – ons inziens cruciale – vordering het volgende:

“Fair Huur c.s. hebben bij Akte (...) hun meer subsidiaire eis aangepast. De Staat heeft tegen deze eisenwijziging bezwaar gemaakt. *Aangezien deze eisenwijziging voor het oordeel van het hof niet relevant is, zal het hof deze verder buiten beschouwing laten* en hoeft het hof niet te beslissen op het bezwaar van de Staat.”.

Het Gerechtshof motiveert aldus niet waarom zij onze tweede eisenwijziging ‘niet relevant’ is. Wij hebben de indruk dat het Gerechtshof hiermee bewust de kern van de inhoudelijke discussie ontwijkt. Die gaat om de beantwoording van de vraag of een verhuurder recht heeft op een redelijke winst, althans op méér dan een minimale winst (‘minimal profit’), althans dat wetgeving dit niet mag verhinderen. SFH vindt het spijtig dat het Gerechtshof aldus géén antwoord heeft gegeven op deze concrete vordering, en daarmee ook geen duidelijkheid biedt aan alle andere particuliere of commerciële verhuurders.

In verband hiermee valt overigens op dat het arrest van het Gerechtshof de volgende passage bevat:

“Het EHRM heeft (...) geoordeeld dat een eigenaar een ‘*entitlement to derive profits from their property*’ heeft, maar niet dat die winst uitsluitend van verhuur afkomstig moet zijn. Winst kan ook worden gerealiseerd bij verkoop van de eigendom”.

Kennelijk is het Gerechtshof derhalve wel – in algemene zin – van oordeel dat een eigenaar recht heeft op ‘winst’, zij het dat het Gerechtshof – ten onrechte en zonder verwijzing naar EHRM-jurisprudentie – ook overweegt dat deze winst met verkoop kan worden gerealiseerd. Deze laatste overweging is echter niet gebaseerd op jurisprudentie van het EHRM en is evenzo onjuist. Klaarblijkelijk bedoeld het Gerechtshof met de bovenbedoelde passage zoiets ‘vreemds’ als dat een eigenaar zijn eigendomsrecht moet *opgeven* om zijn – onder het eigendomsrecht vallende – winstrecht te *krijgen*?

Daarnaast valt er inhoudelijk veel meer op het arrest van het Gerechtshof aan te merken. Zo valt op dat het Gerechtshof (in rechtsoverweging 3.7) de argumentatie van de Staat zelf aanvult wanneer zij overweegt dat vaste jurisprudentie ook voldoende wettelijke basis kan vormen voor een inbreuk op het eigendomsrecht. Ook valt op dat het Gerechtshof (in rechtsoverweging 5.3. en 5.4) slechts zes algemeen geformuleerde zinnen wijdt aan haar ‘conclusie’ dat er geen recht op een redelijke winst bestaat, zodat daarmee welbeschouwd niet daadwerkelijk inhoudelijk is ingegaan op het circa 30 pagina’s omvattende en steeds met concrete EHRM-jurisprudentie onderbouwde betoog van Stichting Fair Huur (zie p. 19-39 MvG & p. 1-10 Akte). Eveneens merkt SFH op dat de (in rechtsoverweging 5.10) door het Gerechtshof opgesomde ‘remedies’ geen enkele oplossing bieden bij langlopende verlieslatende exploitaties. Evenzo valt ook op dat het Gerechtshof (in rechtsoverweging 5.16) overweegt dat formele wetgeving niet aan algemene beginselen van behoorlijk bestuur mag worden getoetst, terwijl SFH (ook) specifiek hadden gevraagd om toetsing van het Besluit Huurprijzen Woonruimte (zijnde een AMvB, derhalve geen formele wetgeving in formele zin). Voorts geldt dat het Gerechtshof in het betreffende arrest de jurisprudentie van het EHRM niet (goed) toepast. Zo oordeelt het Gerechtshof (in rechtsoverweging 5.3) ten onrechte dat de EHRM-rechtspraak géén steun zou bieden aan de ‘decent profit’-opvatting van Stichting Fair Huur. Eveneens interpreteert het Gerechtshof de stelling van Stichting Fair Huur verkeerd, wanneer hij overweegt dat het ‘enkele feit’ dat er geen decent profit kan worden gerealiseerd géén schending van art. 1 EP meebrengt, terwijl Stichting Fair Huur expliciet heeft gesteld dat dit ‘in beginsel’ zo is (als juridisch uitgangspunt).

Al met al geldt dat SFH van oordeel is dat het arrest van het Gerechtshof d.d. 5 juli 2016 hoogst onbevredigend is, zowel qua conclusie(s) als qua motivering(en).

3. Nieuwe jurisprudentie van het EHRM d.d. 5 juli 2016

3.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt ingegaan op drie – op 5 juli jl. gewezen – arresten van het EHRM inzake een Slowaaks stelsel van ‘rent control’.² Het eerste arrest heeft betrekking op de zaak van *Rudolfer t. Slowakije*.³ Het tweede arrest heeft betrekking op de zaak *Bukovcanova t. Slowakije*.⁴ Het derde arrest heeft betrekking op de zaak *Krahulec t. Slowakije*.⁵ In voorgenoemde zaken concludeert het EHRM dat het eigendomsrecht, zoals gewaarborgd door art. 1 EP, door Slowakije is geschonden.

3.2. Rudolfer t. Slowakije

In de zaak *Rudolfer t. Slowakije* betrof het, kort samengevat, een appartementencomplex dat in 1937 was gebouwd, dat in 1950 door de Staat was geconfisqueerd en dat in 1992 was teruggegeven.⁶ Bij teruggave viel het complex onder een stelsel van huur(prijs)beheersing. Daarbij was sprake van bezetting door huurders, gereguleerde huurprijzen, onmogelijkheid van eenzijdige ontbinding van huurovereenkomsten en een onmogelijkheid om appartementen te verkopen aan anderen dan de huurders.⁷ Onder dit regime was tussen 1992-1999 sprake van een wettelijke huurprijs van circa € 3 tot € 8 per appartement en medio 2007 een huurprijs van circa € 35 tot € 65 per appartement.⁸ Volgens de klager lag medio 2007 de markthuur op een bedrag tussen € 375 en € 553, maar volgens de Staat was de markthuur medio 2010 lager en bedroeg deze circa € 160 tot € 330.⁹

Uit het arrest blijkt dat de klager zich o.a. op het standpunt stelt dat hij een disproportionele last heeft, omdat de gereguleerde huur substantieel lager is dan de markthuur (verhoudingsgewijs minder dan 10%), waardoor hij op eigen kosten wordt gedwongen om de woonbehoefte van anderen te verstrekken, zonder dat hij het huurcontract kan beëindigen.¹⁰ In verband hiermee stelt de klager ook dat hij de onderhoudskosten niet kan financieren, dat huurverhogingen van 20% per jaar onvoldoende zijn om het gat tussen de gereguleerde huur en de markthuur te dichten en dat nationale wetgeving geen oplossing biedt voor de situatie voorafgaand aan de (graduele) liberalisatie.¹¹ Uit het arrest blijkt eveneens dat de Staat zich op het standpunt stelt dat het voorliggende geval afwijkt van de zaak *Bitto t. Slowakije*¹² – waarin sprake was van een schending van art. 1 EP – omdat in die zaak de gereguleerde huur circa 20-26% van de markthuur betrof, terwijl in de onderhavige zaak de – vanaf 2008 ingevoerde – huurverhogingen leiden tot gereguleerde huren die circa 50-74% van de markthuur in 2015 betreffen.¹³ Ook stelt de Staat dat de relatie tussen de gereguleerde huur en de markthuur niet het enige criterium was en dat het EHRM de klacht zou moeten beoordelen op basis van de relatie tussen de gereguleerde huurprijs en de daadwerkelijke onderhoudsuitgaven.

Vervolgens wordt de beoordeling door het EHRM uiteengezet. Het EHRM overweegt dat zij niet beschikt over informatie om het actuele effect van het stelsel op de onderhoudsmogelijkheden van de klager te onderzoeken en dat zij haar oordeel daarom zal baseren op het verschil tussen de gereguleerde huurprijs en de markthuur.¹⁴ Ook overweegt het EHRM dat de gereguleerde huur geleidelijk is verhoogd gedurende

² O.a. te vinden op: www.fairhuurvoorverhuurders.nl/index.php/documentatie-a-informatie/het-eigendomsrecht-in-het-europese-verdrag

³ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*).

⁴ EHRM 5 juli 2016, 23785/07 (*Bukovcanova e.a. t. Slowakije*).

⁵ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*).

⁶ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 7.

⁷ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 8.

⁸ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 10.

⁹ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 11.

¹⁰ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 26.

¹¹ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 26-27.

¹² EHRM 7 juli 2015, 30255/09 (*Bitto e.a. t. Slowakije*).

¹³ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 30.

¹⁴ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 38.

de jaren en dat dit gevolgen heeft voor de verhouding tot de markthuur.¹⁵ In verband hiermee overweegt het EHRM dat de Staat geen opmerkingen heeft gemaakt over het verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur in de periode voorafgaand aan de graduele huurverhogingen – zijnde de periode van 1992 tot 2008 –, dat de Staat de claims van de klager op dit punt niet heeft weersproken en dat latere huurverhogingen geen retrospectieve compensatie bieden voor het stelsel van huurregulering.¹⁶ Met inachtneming hiervan concludeert het EHRM dat er géén sprake is van een fair balance en dat derhalve art. 1 EP is geschonden.¹⁷

Opvallend aspect aan deze zaak, mede gelet op eerdere EHRM-jurisprudentie waaronder de niet-ontvankelijkheids-verklaring in de zaak van *Nobel t. Nederland*¹⁸, is o.a. dat het EHRM de *verhouding tussen de gereguleerde huurprijs en de markthuur* als beoordelingscriterium hanteert en tot schending van art. 1 EP concludeert, zonder dat sprake is van een concrete beoordeling van (exploitatie)cijfers. Dit is met name opvallend als dit wordt afgezet tegen de – bewijsrechtelijk geënte – overwegingen van het EHRM uit de in 2013 niet-ontvankelijk verklaarde klacht van dr. Nobel:

“38. In the cases at hand, the Court observes that it has not been shown that the first and third applicants – who rely only on general data to substantiate their claims – do not receive a decent profit from their rental income. What is clear is that these applicants receive levels of rent well above the level of property tax chargeable on the flats, contrary to the situation in Lindheim and Others v. Norway (...). Also, there is no indication that the rental income does not cover the necessary maintenance costs and taxes as in HuttenCzapska (...). There are also no other indications that the first and third applicants have had to bear a disproportionate and excessive burden.”¹⁹

De zaak *Rudolfer t. Slowakije* bewijst aldus dat een klacht over een stelsel van huur(prijzen)recht thans ontvankelijk én gegrond kan zijn, zonder dat daarbij sprake is van concrete (exploitatie)cijfers.

3.3. Bukovcanova t. Slowakije

In de zaak *Bukovcanova t. Slowakije* betreft het – net als in de zaak *Rudolfer* – een appartementen-complex dat onder het vroegere communistische regime onder dwang aan de Staat was gedoneerd en dat medio 1992-1999 was teruggegeven aan de eigenaren met toepassing van een stelsel van huur(prijs)controle. Dit stelsel werd gekenmerkt door o.a. bezetting door huurders, een lage wettelijke maximale huurprijs, het niet eenzijdig kunnen ontbinden en het niet mogen verkopen aan anderen dan de huurders.²⁰ Enige jaren later wordt er wetgeving aangenomen om de huren gradueel te verhogen (van een huurprijs van € 10 per maand naar € 73,50 per maand en van een huurprijs van € 17,50 per maand naar € 125 per maand).²¹ Ook wordt medio 2011 een regeling geïntroduceerd die eigenaren het recht geeft om de huurcontracten te beëindigen na 12 maanden, althans tenzij sprake is van een ‘klemmende situatie’ bij de huurder.²² In deze laatstbedoelde situatie heeft de eigenaar echter het recht om het verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur te claimen bij de lokale overheid.²³ Aldus geldt: ofwel beëindiging van het huurcontract, ofwel een schadeloosstelling.

Daarna wordt in het arrest eenzelfde soort discussie tussen de klagers en de Staat besproken, zoals zich ook in de zaak *Rudolfer* voerde. Daarbij stelt de Staat o.a. dat het verschil met de markthuur in deze zaak wel meevalt en tevens dat in concreto moet worden beoordeeld of de huurinkomsten voldoende zijn om onderhoud te bekostigen. Het EHRM oordeelt vervolgens echter als volgt:

¹⁵ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 42.

¹⁶ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 42.

¹⁷ EHRM 5 juli 2016, 38082/07 (*Rudolfer t. Slowakije*), r.o. 43-44.

¹⁸ EHRM 2 juli 2013, 27126/11 (*Nobel t. Nederland*).

¹⁹ EHRM 2 juli 2013, 27126/11 (*Nobel t. Nederland*), r.o. 38.

²⁰ EHRM 5 juli 2016, 23785/07 (*Bukovcanova e.a. t. Slowakije*), r.o. 7-8.

²¹ EHRM 5 juli 2016, 23785/07 (*Bukovcanova e.a. t. Slowakije*), r.o. 10.

²² EHRM 5 juli 2016, 23785/07 (*Bukovcanova e.a. t. Slowakije*), r.o. 14.

²³ EHRM 5 juli 2016, 23785/07 (*Bukovcanova e.a. t. Slowakije*), r.o. 15.

“36. Turning to the facts of the present case, the Court observes that it follows the pattern of Bittó and Others entirely, both structurally and contextually. Nevertheless, the Government sought to distinguish it from that case, arguing that the restrictions placed on the applicants’ property rights in the present case had been smaller than those in Bittó and Others.

37. In particular, the Government argued that in Bittó and Others the regulated rent had corresponded to 20-26% of the market rent, whereas in the present case it had corresponded to 42-52% of the market rent. In addition, they objected that the applicants failed to substantiate their claims in respect of the expenses actually incurred for the maintenance of their property.

38. The Court notes at the outset that it has not been provided with information permitting it to assess the actual effects of the rent control on the applicants’ ability to maintain their property. Therefore, and in view of the scope of the case as established above (see paragraphs 22-23), it will base its assessment on the difference between the maximum rent permissible under the rent-control scheme and the market rental value of the flats. It must accordingly establish first the regulated rent the applicants were entitled to under the rent control in the present case.

(...)

42. The Court observes that under the applicable legislation the level of regulated rent gradually increased over the years (see Bittó and Others (merits), cited above, §§ 56-57, and paragraph 14 above), which naturally had an impact on the difference between the regulated rent and the market rent. In this connection the Court observes that the Government made no submissions in respect of the difference between the regulated rent and the market rent in the period preceding the gradual increases in regulated rent (see paragraph 29 above), that they submitted nothing to rebut the applicants’ claim in that respect, and that there is no indication that the gradual increases in the regulated rent referred to above may serve as a basis for obtaining compensation for use of the property under the rent-control scheme with any retrospective effect.

43. In view of the above, and in so far as the Government’s arguments have been substantiated, the Court finds nothing to justify a different conclusion on the merits of the applicants’ complaint in the present case than that reached in Bittó and Others.

44. The Court thus cannot but conclude that the Slovakian authorities failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants’ right of property. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1.”

Aldus geldt dat ook in deze Slowaakse zaak het (abstracte) beoordelingscriterium van het EHRM opvalt. Tevens valt op dat er in deze zaak sprake is van een gereguleerde huurprijs die correspondeert met circa 42-52% van de markthuur, maar dat art. 1 EP desalniettemin geschonden wordt geacht.

3.4. Krahulec t. Slowakije

In de zaak *Krahulec t. Slowakije* ging het om een woning die in 1929 door de grootvader van de klager was gebouwd, waarvan hij de eigendom bleef behouden onder het communistisch regime. In 1998 werd de klager eigenaar door overdracht door zijn moeder.²⁴ Het huis bestaat uit vier appartementen, twee appartementen van 108 m² en twee appartementen van 123 m².²⁵ In de appartementen bevinden zich huurders die daar zijn geplaatst door de lokale overheid in de periode tussen 1953-1986. Vanaf 1992 werd het gebruiksrecht van de bewoners omgezet in een huurcontract voor onbepaalde tijd met een gereguleerde huur.²⁶ Medio 1999 was de gereguleerde maandelijkse huurprijs circa € 13 tot € 33 euro en na meerdere verhogingen was in 2004 sprake van een huurprijs van circa € 115 en € 124 per maand.²⁷ Volgens de klager bedraagt de markthuur circa € 600-800, maar volgens de Staat bedraagt de markthuur

²⁴ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 7.

²⁵ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 8.

²⁶ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 9.

²⁷ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 11.

circa € 265-325.²⁸ Vanaf medio 2007-2008 is het stelsel van huur(prijs)bescherming niet meer van toepassing op de appartementen.²⁹

Wat betreft omvang van de klacht overweegt het EHRM dat zij dit vaststelt op een periode van circa 8 a 9 jaar in de periode 1998-2007/2008.³⁰ Ook overweegt het EHRM dat de klager geen informatie heeft verstrekt over de huurprijs die hij in feite kon vragen, zodat het Hof het verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur zal beoordelen.³¹ Daarna volgt een bespreking van de – ook in de andere twee zaken aan de orde gestelde – argumenten van de Staat en de klager, waaronder het argument van de Staat dat de klager niet had onderbouwd dat hij onvoldoende inkomsten had voor het onderhoud.³² Vervolgens oordeelt het EHRM hetzelfde als in de andere twee zaken.³³ Het gevolg is o.a. dat de Staat een schadevergoeding van circa € 68.000 aan de klager moet betalen vanwege schending van art. 1 EP.³⁴

Kenmerkende aspecten van deze zaak zijn o.a. dat géén sprake is geweest van (door het communistisch regime) geconfisqueerde – en later teruggegeven – eigendom, maar slechts van een ‘opgelegd stelsel van huur(prijzen)recht’ over een periode van minder dan 10 jaren. Een stelsel dat voorts – op het moment van oordelen – al geruime tijd niet meer van toepassing is, zodat de betreffende appartementen al enige jaren op de vrije markt verhuurd (kunnen) worden. Aldus is sprake van een minder vergaande ‘inmenging in het eigendomsrecht’ dan in de zaak Rudolfer en in de zaak Bukovcanova. Vanuit procesrechtelijk perspectief beschouwd valt op dat in deze zaak twee – centrale – bewijsaspecten lijken te ontbreken, namelijk (i) dat de klager niet heeft onderbouwd wat de relatie is tussen de huurinkomsten en uitgaven (voor onderhoud) en (ii) dat de klager niet heeft onderbouwd welke specifieke huurprijs hij ontving. Desondanks verhindert het ontbreken van deze aspecten het EHRM niet om te concluderen tot ontvankelijkheid van de klacht én eveneens tot schending van art. 1 EP. Aldus hanteert het EHRM (thans) een relatief lage bewijsdrempel.

3.5. Tussentijdse conclusies

In de zaken Rudolfer t. Slowakije, Bukovcanova t. Slowakije en Krahulec t. Slowakije past het EHRM – bij de beoordeling van een stelsel van huur(prijzen)recht uit Slowakije – het (abstracte) criterium ‘*verhouding tussen de gereguleerde huur en de markthuur*’ toe en concludeert zij dat art. 1 EP is geschonden. Het EHRM komt ook tot die conclusie als sprake is van een verhouding die thans circa 42-52% bedraagt (in Nederland geldt dit percentage evenzo). Eveneens concludeert het EHRM tot schending, terwijl een klager niet specifiek onderbouwde welke huurprijs hij ontving. Voorts concludeert het EHRM tot schending zonder dat er sprake is geweest van communistische confiscatie van eigendom; enkel van een ‘opgelegd stelsel van huur(prijzen)recht’. Al met al geldt dat het EHRM relatief minder (bewijsrechtelijke) eisen stelt aan een op art. 1 EP gebaseerde klacht van een eigenaar over een nationaal stelsel van huur(prijzen)recht.

Aldus geldt dat deze jurisprudentie één of meerdere (additionele) aanknopingspunten biedt voor de stelling(en) van SFH, met name wat betreft de wijze waarop een systeem van ‘rent control’ (in abstracto) moet worden beoordeeld en waarop moet worden omgegaan met het evt. ontbreken van concrete (exploitatie)cijfers. Met inachtneming hiervan is het opmerkelijk dat het EHRM in de zaak *Nobel t. Nederland*³⁵ medio 2013 tot een niet-ontvankelijkheidsbeslissing kwam omdat, kortgezegd, de feiten onvoldoende waren onderbouwd, terwijl het EHRM zich in deze zaken – nadat wordt overwogen dat zij niet beschikt over informatie om het actuele effect van het stelsel op de onderhoudsmogelijkheden van de klager te onderzoeken – vooral, althans in belangrijke mate, baseert op het (abstracte) verschil tussen de gereguleerde huurprijs en de markthuur.

²⁸ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 13.

²⁹ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 14.

³⁰ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 18-19.

³¹ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 20.

³² EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 22-27.

³³ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 28-40.

³⁴ EHRM 5 juli 2016, 19294/07 (*Krahulec t. Slowakije*), r.o. 48 en 52.

³⁵ Welke niet-ontvankelijkheidsverklaring heeft doorgewerkt in de (onjuiste) Nederlandse jurisprudentie inzake art. 1 EP en het huurrecht.

4. Beknopte samenvatting van de cassatiedagvaarding.

Tegen de achtergrond van het voorgaande is er op 5 oktober 2016 cassatie ingesteld bij de Hoge Raad der Nederlanden tegen het arrest van het Gerechtshof Den Haag d.d. 5 juli 2016.

De cassatiedagvaarding omvat circa 25 pagina's en één cassatiemiddel – inhoudende schending van het recht en/of verzuim van essentiële vormen – dat wordt ontvouwd in tien onderdelen. Deze onderdelen worden hieronder, kort samengevat en vrij vertaald, weergegeven:

- 1) De EHRM-rechtspraak biedt wél steun aan de 'decent profit'-opvatting van SFH;
- 2) SFH heeft niet gesteld dat 'het enkele feit' dat decent profit onmogelijk is, in strijd zou zijn met art. 1 EP, maar heeft gesteld dat dit wel 'in beginsel' zo is (uitgangspunt);
- 3) Uit (overige) EHRM-rechtspraak kan wel een andere conclusie worden getrokken dan het Gerechtshof Den Haag heeft gedaan;
- 4) Het is niet van (doorslaggevend) belang – in hun nadeel – of kopende verhuurders wisten van de wettelijke beperkingen van het huur(prijzen)recht;
- 5) Een 'decent profit' moet uit verhuur te realiseren zijn (zonder verkoop);
- 6) Het is wél van belang om een vergelijking te maken tussen de situatie waarin sprake is van huur(prijs)regulering, en de situatie waarin die regulering niet van toepassing is;
- 7) Het Gerechtshof heeft niet (goed) gemotiveerd waarom zij een verschil van 50% tussen de gereguleerde huur en de markthuurling 'geen uitzonderlijk groot verschil' acht;
- 8) De verhuurder is niet (aanzienlijk) vrij bij de vraag aan wie hij mag verhuren;
- 9) De (tweede) eiswijziging – kortweg inhoudende dat een verhuurder recht heeft op een decent profit, althans meer dan minimal profit, althans break-even, althans geen verlies – is ten onrechte buiten beschouwing gelaten door het Gerechtshof;
- 10) Elk oordeel van het Gerechtshof dat voortbouwt op het voorgaande (1-9) is eveneens onjuist.

5. Conclusie

Wij hopen derhalve dat de Hoge Raad het aangevallen arrest d.d. 5 juli 2016 zal vernietigen en daarbij o.a. zal verklaren dat een particuliere of commerciële verhuurder, gelet op het in art. 1 EP gewaarborgde recht op eigendom, (in beginsel) recht heeft op een '*decent profit, althans meer dan minimal profit*' vanuit de verhuurexploitatie van zijn of haar woningen, althans dat wetgeving dit niet mag verhinderen.