

LJN: BL0683, Hoge Raad , 08/03290

Datum uitspraak: 26-03-2010
Datum publicatie: 26-03-2010
Rechtsgebied: Civiel overig
Soort procedure: Cassatie
Inhoudsindicatie: Huurrecht. Vordering tot beëindiging van huur op de voet van art. 7:272 lid 2 BW. Voorgenomen uitvoering bouw- en renovatieplan grond voor dringend eigen gebruik ex 7:264 lid 1 onder c BW? Structurele wanverhouding tussen exploitatiekosten en huuropbrengsten kan oordeel rechtvaardigen dat verhuurder in verband met renovatie verhuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik.

Uitspraak
26 maart 2010
Eerste Kamer
08/03290
EE/SV

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

1. [Eiser 1],
2. [Eiser 2],
beiden wonende te [woonplaats],
EISERS tot cassatie,
advocaat: mr. E. Grabandt,

t e g e n

[Verweerder],
wonende te [woonplaats],
VERWEERDER in cassatie,
advocaat: mr. P.P. Hart.

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

1. Het geding in feitelijke instanties

[Eiser] c.s. hebben bij exploit van 10 juni 2005 [verweerder] gedagvaard voor rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, en gevorderd, kort gezegd, te bepalen dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst betreffende de woonruimte aan de [a-straat 1] (hierna: de woning) te [plaats] per 1 oktober 2005 zal eindigen. Voorts hebben [eiser] c.s. gevorderd [verweerder] te veroordelen tot

ontruiming van de woning en deze ter beschikking te stellen aan [eiser] c.s. [Verweerder] heeft de vorderingen bestreden.

De kantonrechter heeft bij vonnis van 15 september 2005, verbeterd bij vonnis van 22 september 2005, de vorderingen van [eiser] c.s. toegewezen.

Tegen het vonnis van de kantonrechter heeft [verweerder] hoger beroep ingesteld bij het gerechtshof te 's-Gravenhage.

Bij tussenarrest van 18 juli 2007 heeft het hof een comparitie van partijen bevolen. Bij eindarrest van 2 april 2008 heeft het hof het vonnis van de kantonrechter vernietigd en, opnieuw rechtdoende, de vorderingen van [eiser] alsnog afgewezen.

Het arrest van het hof is aan dit arrest gehecht.

2. Het geding in cassatie

Tegen het arrest van het hof hebben [eiser] c.s. beroep in cassatie ingesteld.

De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

[Verweerder] heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten.

De conclusie van de Advocaat-Generaal J.L.R.A. Huydecoper strekt tot vernietiging van het in cassatie bestreden arrest.

3. Beoordeling van het middel

3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) [Eiser] c.s. zijn sinds maart 1998 eigenaar van de woning aan de [a-straat 1] in [plaats].

(ii) De woning was verhuurd aan de vader van [verweerder], die in 2003 is overleden. [Verweerder] was sedert 1993 medehuurder van de woning.

(iii) De huurprijs van de woning bedroeg omstreeks februari 2006 € 237,96 per maand.

(iv) [Eiser] c.s. hebben in januari 2003 aan de vader van [verweerder] laten weten dat zij de huurovereenkomst wilden beëindigen. Na het overlijden van de vader van [verweerder] hebben zij aan [verweerder] de huur opgezegd wegens dringend eigen gebruik. Zij waren inmiddels eigenaar geworden van het buurpand op nr. [2] en hadden het plan deze beide woningen samen te voegen en te renoveren.

3.2 De rechtbank heeft bepaald dat de huurovereenkomst eindigt per 1 oktober 2005 en dat ontruiming moest plaatsvinden per 1 april 2006. Het hof heeft de vorderingen van [eiser] c.s. afgewezen op de grond dat zij niet aannemelijk hebben gemaakt dat zij het verhuurde zo dringend nodig hebben voor eigen gebruik dat van de verhuurder, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt gecontinueerd (rov. 2.10 in verbinding met rov. 2.3 tot en met 2.9 waarin het hof ingaat op verschillende aspecten, waaronder in rov. 2.4 de feitelijke uitvoering van de renovatie en rov. 2.6 en 2.7 de kosten van de exploitatie van de woning in verhouding tot de huurprijs).

3.3 Onderdeel 1 klaagt terecht dat het hof bij zijn beoordeling van de feitelijke uitvoering van de renovatie in rov. 2.4 uit het oog heeft verloren dat de beoogde renovatie was gericht op de samenvoeging van de panden [a-straat 1] en [2] en niet is ingegaan op de in dit verband aangevoerde stelling van [eiser] c.s. dat deze renovatie niet te realiseren zou zijn met handhaving van de bestaande huurovereenkomst. Het hof heeft door aan dit een en ander geen kenbare aandacht te besteden zijn beslissing ontoereikend gemotiveerd.

3.4.1 Onderdeel 2 stelt, in verband met hetgeen het hof daaromtrent heeft overwogen in rov. 2.6 en rov. 2.7, aan de orde of een bouw- en renovatieplan tot toewijzing van de vordering op grond van art. 7:272 lid 2 BW kan leiden wegens dringend eigen gebruik als bedoeld in art. 7:274 lid 1, onder c,

BW. Onderdeel 2a bevat de klacht dat het in art. 7:255 BW neergelegde stelsel van huurprijsverhoging na woningverbetering daaraan, anders dan het hof heeft geoordeeld, niet in de weg staat. Onderdeel 2b strekt ten betoge dat dit ook geldt voor het in art. 7:255 lid 1, onder b, in verbinding met art. 7:204 bepaalde omtrent herstel van gebreken aan het verhuurde. Onderdeel 2c verwijt het hof te zijn uitgegaan van een onjuiste rechtsopvatting, althans zijn oordeel onbegrijpelijk te hebben gemotiveerd, door niet in te gaan op de stellingen van [eiser] c.s. dat sprake is van een onrendabele exploitatie van het gehuurde, en door een toetsing achterwege te laten of het handhaven van de bestaande situatie voor de verhuurder zodanige kosten met zich brengt dat alle omstandigheden in aanmerking genomen, het maken daarvan in redelijkheid van de verhuurder niet kan worden gevegd.

3.4.2 Het enkele feit dat de verhuurder wil overgaan tot de uitvoering van een bouw- en renovatieplan, kan geen grond opleveren voor het aannemen van dringend eigen gebruik, in de regel ook niet ingeval de exploitatie van het verhuurde in ongewijzigde staat onrendabel is. Indien echter sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, kan het oordeel gerechtvaardigd zijn dat de verhuurder het verhuurde in verband met renovatie zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden verlangd dat de huurverhouding wordt voortgezet.

3.4.3 Aan een dergelijk oordeel staat niet in de weg dat art. 7:255 voorziet in de mogelijkheid van verhoging van de huurprijs bij renovatie, omdat het in de in 3.4.2 bedoelde gevallen moet gaan om de noodzaak van een renovatie die zo ingrijpend is dat zij niet met voortzetting van de huurovereenkomst verenigbaar is.

3.4.4 De klachten van onderdeel 2 dat het hof het vorenstaande heeft miskend en daarmee is uitgegaan van een te beperkte rechtsopvatting, slagen in zoverre, en onderdeel 2 behoeft voor het overige geen behandeling.

3.5.1 Onderdeel 3 bevat motiveringsklachten die zijn gericht tegen het in rov. 2.6 vervatte oordeel dat het exploitatietekort ruimschoots wordt gecompenseerd door een forse waardestijging van het pand, waarvan [eiser] c.s. sedert de verwerving daarvan hebben geprofiteerd.

3.5.2 Tot de omstandigheden die bij een beoordeling van een vordering als de onderhavige in aanmerking mogen worden genomen, behoort ook de waardestijging van het verhuurde, zoals die zich - naar het hof klaarblijkelijk heeft bedoeld - na de verwerving ervan heeft voorgedaan. Niet nodig is dat daarbij nauwkeurig wordt vastgesteld in welke verhouding de waardestijging staat tot de hoogte van het exploitatietekort, behoudens voor zover het partijdebat daartoe aanleiding zou geven. De klachten van het onderdeel stuiten hierop af.

3.6 Onderdeel 4 heeft geen zelfstandige betekenis.

4. Beslissing

De Hoge Raad:

vernietigt het arrest van het gerechtshof te 's-Gravenhage van 2 april 2008;
verwijst het geding ter verdere behandeling en beslissing naar het gerechtshof te Amsterdam;
veroordeelt [verweerder] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van [eiser] c.s. begroot op € 455,98 aan verschotten en € 2.600,-- voor salaris.

Dit arrest is gewezen door de vice-president J.B. Fleers als voorzitter en de raadsheren A.M.J. van Buchem-Spapens, E.J. Numann, A. Hammerstein en C.A. Streefkerk, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer E.J. Numann op 26 maart 2010.

Conclusie

Zaaknr. 08/03290

Mr. Huydecoper

Zitting van 15 januari 2010

Conclusie inzake

[Eiser 1]

en

[Eiser 2]

eisers tot cassatie

tegen

[Verweerder]

verweerder in cassatie

Feiten(1) en procesverloop

1. De eisers tot cassatie, [eiser] c.s., zijn sinds maart 1998 eigenaars van een woning aan de [a-straat 1] in [plaats]. Die woning was, toen [eiser] c.s. die verwierven, door de toenmalige eigenaar verhuurd aan (de vader van) de verweerder in cassatie, [verweerder]. [Verweerder] was sedert 1993 medehuuder. Toen [eiser] c.s. de woning in 1998 verkregen kwamen zij ingevolge het destijds geldende art. 7A:1612 BW als verhuurders ten opzichte van [verweerder en betrokkene 1] te staan. Na het overlijden van [betrokkene 1] in juni 2003, heeft [verweerder] op de voet van het destijds geldende artikel 7A:1623i lid 1 BW de huurovereenkomst als huurder voortgezet. De huurprijs bedroeg toen ca. € 230,- per maand(2).

2. [Eiser] c.s. hadden al in januari 2003 aan [betrokkene 1] laten weten dat zij de huurovereenkomst wilden beëindigen omdat zij meenden het gehuurde dringend nodig te hebben voor eigen gebruik, bestaande in een (volgens [eiser] c.s.: ingrijpende) renovatie van het pand. Na het overlijden van [betrokkene 1] hebben [eiser] c.s. inderdaad de huur opgezegd op de grond dat zij tot renovatie wilden overgaan en dat zij in verband daarmee dringende behoefte hadden aan het pand voor eigen gebruik. Zij voerden daarbij (echter) aan dat zij inmiddels ook eigenaren waren geworden van het buurpand [a-straat 2] in [plaats]; en dat de beoogde renovatie zou bestaan in het verenigen van beide panden (die ooit als eenheid tot stand waren gebracht), met uitbreiding van het geheel met een extra verdieping en een serre, en (uiteeraard) met vervanging van de verouderde voorzieningen van de panden door modern gerief. Hierdoor zou de bestaande, door [eiser] c.s. als verliesgevend beoordeelde exploitatie van, met name, het pand [a-straat 1] kunnen verkeren in een alleszins lonende exploitatie van de uit de beide panden te verkrijgen luxe woning.

3. Nadat gebleken was dat [verweerder] zich niet bij de huurbeëindiging wilde neerleggen hebben [eiser] c.s. een vordering tot huurbeëindiging op de zojuist omschreven grond ingesteld. Die vordering had in de eerste aanleg succes. De (kanton)rechter verklaarde zijn beslissing, die onder meer strekte tot ontruiming, (zelfs) uitvoerbaar bij voorraad(3). Op het door [verweerder] ingestelde hoger beroep besliste het hof echter in de tegengestelde zin. Het hof kwam tot het oordeel dat het van de kant van [eiser] c.s. aangevoerde geen dringende behoefte aan eigen gebruik zoals omschreven in art. 7:274 lid 1 onder c BW opleverde(4).

4. Namens [eiser] c.s. is tijdig(5) en regelmatig cassatieberoep ingesteld. Van de kant van [verweerder] is tot verwerping geconcludeerd. De partijen hebben hun standpunten van weerszijden schriftelijk laten toelichten. [Verweerder] heeft laten dupliceren.

Bespreking van de cassatiemiddelen

5. De schriftelijke toelichting die van de kant van [verweerder] is "genomen" geeft een schets van de achtergrond van dit geschil die ik voor een belangrijk deel kan onderschrijven: [eiser] c.s. merken de behoefte om een huursituatie die volgens hen verliesgevend is (en waarvan onmiskenbaar is dat die voor de verhuurder, ook op langere termijn(6), weinig uitzicht biedt op een ook maar enigszins reëel rendement uit het gehuurde) te beëindigen, en om door verbouwing van het huurpand samen met zijn buurpand een object te realiseren dat wél een aantrekkelijk rendement kan opleveren, als een legitieme grond om die situatie te beëindigen - en wel onder de titel van het in het al even genoemde art. 7:274 lid 1 onder c BW omschreven "dringend eigen gebruik"; en [verweerder] bestrijdt dat (en vindt daarbij, althans voor een belangrijk deel, het hof aan zijn zijde).

6. Het gaat hier om een onderwerp dat bij de totstandkoming - in 1979 - van de regeling van de art. 1623a e.v. BW (oud) waarvan de huidige regels van woonruimtehuurrecht een niet wezenlijk gewijzigde voortzetting vormen, tot de hevigste politieke strijd heeft geleid. De inzet van de strijd destijds was: algehele afschaffing van de regel dat de verhuurder met een beroep op dringende behoefte aan eigen gebruik van het gehuurde beëindiging van de huurverhouding kon verlangen.

7. Als "achtergrondinformatie" bij de beoordeling van de toenmalige politieke discussie kan dienstig zijn dat het woonruimtehuurrecht vóór de wet van 1979 een tweedeling kende: in zogenaamde "geliberaliseerde" gebieden (vooral: noord- en oost-Nederland) golden de art. 1623a e.v. (oud) BW, en in de rest van het land de Huurwet. Onder het regime van de Huurwet kon de verhuurder beëindiging van de huur verkrijgen, onder andere, wanneer hij een dusdanige dringende behoefte had aan eigen gebruik van het gehuurde dat van de verhuurder, de economische belangen en maatschappelijke behoeften van de partijen en van de onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, voortzetting van de relatie niet langer kon worden geveerd (art. 18 lid 2 onder d Hw.). Het "geliberaliseerde" regime voorzag in een aanmerkelijk minder stringente bescherming van de huurder: beëindiging van de huur kon worden verkregen wanneer de belangen van de verhuurder prevaleerden boven die van de huurder; maar beëindiging was ook dwingend voorgeschreven als de verhuurder het gehuurde dringend voor eigen gebruik behoefde - waarbij dan geen afweging van de belangen meer aan de orde was (art. 1623e (oud) BW).

Juist de laatstgenoemde regeling bleek tenslotte op breed gedragen verzet te stuiten.

8. Als men de debatten van destijds erop naslaat blijkt overigens dat men bij het politiek omstreden gegeven van "dringend eigen gebruik" vooral het oog had op het verschijnsel dat woningzoekenden huurwoningen aankochten - vooral huurwoningen met een lage huurprijs, nu die zich veelal weerspiegelt in een lage koopprijs - om vervolgens aan te voeren dat zij die woning voor eigen gebruik (namelijk: ter bewoning met het eigen gezin) nodig hadden, en dat daarom de huurverhouding moest worden beëindigd.

Dit verschijnsel zou leiden tot vershraling van het aanbod van goedkope huurwoningen voor de sociaal zwakkere rechtsgenoten die daarop zijn aangewezen, ten gunste van (iets) beter gesitueerde woningzoekenden die zich konden veroorloven om de zojuist beschreven weg te bewandelen - en, niet te vergeten, ten voordele van "speculanten" die van het onderhavige verschijnsel konden profiteren(7).

Die maatschappelijke achtergrond verklaart vermoedelijk de felheid van het toenmalige debat; en die maakt ook begrijpelijk waarom er ook vanuit het "politieke midden" wel steun kon worden gevonden voor beteugeling van dit toentertijd als misstand gepercipieerde verschijnsel.

9. Het parlementaire debat waarin de zojuist kort weergegeven gedachten op de voorgrond kwamen te staan heeft zich overigens in een opmerkelijk korte tijd afgespeeld. Aanvankelijk was namelijk het in 1976 ingediende wetsontwerp 14 249 gericht op een (veel) minder stringente bescherming van huurders, ongeveer overeenkomend met de bescherming van art. 1623a e.v. (oud) BW waar ik in alinea 7 hiervóór kort naar heb verwezen(8).

Dit wetsontwerp had zonder veel tegenspraak de schriftelijke voorbereidingsfase doorlopen. Pas bij het op 24 januari 1979 ingediende Nader Voorlopig Verslag (Kamerstukken II 1978 - 1979, 14 249, nr. 10) bleek van een inmiddels over vrijwel het hele "politieke spectrum" gedragen verzet tegen de aanvankelijk voorgestelde regeling. In dit kamerstuk wordt op vele plaatsen(9) gewezen op de als problematisch beoordeelde praktijk van aankoop van verhuurde woningen met het oog op beëindiging van de huurverhouding ten behoeve van (dringend) gebruik in de vorm van zelfbewoning door de koper, en de hiermee in verband gebrachte speculatieve aankoop van (grotere aantallen) huurwoningen (dus: het probleem waar ik in alinea 8 naar heb verwezen).

10. De regering bleek toen bereid vergaand aan de geuite bezwaren tegemoet te komen; maar niet zo ver dat de beëindigingsgrond van "dringend eigen gebruik" geheel werd geblokkeerd(10). De in 1979 tot stand gekomen wet bevatte een reeks aan maatregelen die het doen van een beroep op dringend eigen gebruik met het oog op zelfbewoning - dat was, zoals ik zojuist aangaf, het verschijnsel dat de gemoederen vooral bezighield - aanmerkelijk minder aantrekkelijk maakten dan het tot dan toe was; maar een beroep op dringend eigen gebruik bleef wel mogelijk(11).

11. De parlementaire geschiedenis van de wet van 1979 geeft er blijk van dat men het beroep op dringend eigen gebruik als een beperkt op te vatten uitzondering heeft gezien op een als regel aanvaard uitgangspunt, namelijk dat de huurder die aan zijn verplichtingen als zodanig voldoet, niet kan worden genoodzaakt zijn positie als huurder te beëindigen. Zoals het in de Handelingen II-1979 op p. 5022 door minister De Ruiters (met aanhaling van de CDA-woordvoerder Scholten) werd gezegd:

"...: de huurder, die zijn verplichtingen nakomt, moet in beginsel verzekerd zijn van de voortzetting van het woongenot. Op deze algemene uitgangstelling kunnen in bepaalde situaties uitzonderingen worden toegelaten. De bescherming van de huurder is hoofdzaak maar onder bepaalde omstandigheden zijn uitzonderingen mogelijk. Daarmee wordt inderdaad aandacht geschonken aan de rechtspositie van de verhuurder."

12. Het als enigszins uitzonderlijk aangemerkte karakter van de onderhavige beëindigingsgrond klinkt door in de vrij omvangrijke ("lagere") rechtspraak daarover: daarin worden in het algemeen vrij zware eisen gesteld aan de (dringende) gebruiksbehoefte die de verhuurder aanvoert(12).

In de literatuur klinkt het uitzonderingskarakter van deze beëindigingsgrond echter maar bij enkele schrijvers door(13).

13. Terwijl in het parlementaire debat het eigen gebruik in de vorm van zelfbewoning door een verhuurder die die positie door aankoop had verkregen een dominerende plaats heeft ingenomen, zijn in de sedertdien gevormde rechtspraak (ook) een aantal andere vormen van eigen gebruik onderzocht. Telkens is aangenomen dat die andere vormen van "eigen" gebruik inderdaad binnen het bereik van het wettelijke begrip "dringend eigen gebruik" kunnen vallen.

Voor de onderhavige zaak is daarbij speciaal van belang het "gebruik" van het gehuurde voor doeleinden van renovatie, daaronder begrepen sloop en nieuwbouw(14). Maar illustratief lijkt mij ook "gebruik" ter verwezenlijking van ideële/maatschappelijke doelen die de (rechtspersoon-)verhuurder behartigt(15).

14. De partijen in deze zaak wijzen - met onderling verschillende uitkomsten - op het arrest HR 23 september 2005, NJ 2005, 555 m.nt. PAS, rov. 3.7.2.

In die zaak ging het om een verhuurder - een corporatie die zich (dus) op "sociale" verhuur toelegde -

die een einde aan een huurrelatie wilde maken welke, volgens de corporatie, structureel verliesgevend was. Daartoe wilde de corporatie het gehuurde vrij van huur verkopen. Blijkens de aangehaalde rov., biedt art. 7A:1623e lid 1 onder 3° BW (oud), de bepaling die inhoudelijk met het huidige art. 7:274 lid 1 onder c BW correspondeert, niet de ruimte voor honorering van een dergelijke beëindigingsgrond (en geldt dat, ongeacht het gewicht van de wederzijdse belangen - deze vorm van "gebruik" sluit de wet zonder meer als huurbeëindigingsgrond uit).

15. Namens [verweerder] wordt aangevoerd (of gesuggereerd - zie alinea 26 van de schriftelijke toelichting) dat bij dit arrest zou zijn aanvaard dat het financiële belang van de verhuurder nooit toereikend kan zijn voor beëindiging van de huur. Als het gaat om een beroep op renovatie (en dringend eigen gebruik ten dienste van renovatie) is dat echter niet het geval. Het tegendeel blijkt, volgens mij, al uit de in voetnoot 14 aangehaalde "renovatie-jurisprudentie": in verschillende van de daar aangehaalde zaken ging het wel degelijk om financiële aspecten van de positie van de verhuurder die als doorslaggevend voor het aannemen van een beëindigingsgrond werden aangemerkt. Maar ook in de rechtspraak waarin het niet om renovatie maar om zelfbewoning door de verhuurder ging, hebben zich gevallen voorgedaan waarin het financiële belang van de verhuurder bij lastenverlichting als doorslaggevend werd aangemerkt(16),(17).

16. In de zojuist bedoelde (en in voetnoot 14 aangehaalde) rechtspraak vraagt echter wel de aandacht, dat de Hoge Raad overwoog dat het antwoord op de vraag of de verhuurder zich ten dienste van renovatie (al-dan-niet gepaard gaand met sloop) op "dringend eigen gebruik" kan beroepen ervan afhangt "...of aan het in stand houden van de woning voor de verhuurder zodanige kosten zijn verbonden dat, mede in aanmerking genomen de waarde van de woning en de uit verhuur nog te verkrijgen opbrengsten, het maken daarvan in redelijkheid van een verhuurder niet kan worden geveerd."

17. Bij het op die manier geformuleerde criterium vraagt men zich immers (allicht) af of de financiële situatie die een beroep op "dringend eigen gebruik" kan rechtvaardigen van dien aard moet zijn dat de verhuurder met onaanvaardbare lasten wordt geconfronteerd, of dat het ook zo kan zijn dat - louter - een te realiseren financieel voordeel als grond voor een beroep op deze beëindigingsgrond kan dienen. Ik noem als voorbeeld dat het gehuurde, een op zichzelf rendabel te verhuren woning, kan worden gesloopt om plaats te maken voor winkels en kantoren die een aanmerkelijk beter rendement zullen opleveren(18).

18. Door de klemtoon die in de parlementaire geschiedenis op een beperkte toepassing van de onderhavige beëindigingsgrond wordt gelegd, kan men ertoe overhellen om inderdaad - overeenkomstig de letter van de in alinea 16 bedoelde overwegingen - alleen "damnum emergens" als grond voor een beroep op dringend eigen gebruik te accepteren, en "lucrum cessans" niet (19). Zelf zou ik die consequentie echter niet willen aanvaarden. De wens om een niet alleen beter renderende maar ook maatschappelijk wenselijke ontwikkeling ten koste van bestaande (verhuurde) woonruimte te realiseren kán in hoge mate legitiem zijn, en ook klemmend. Het lijkt mij niet verantwoord om, in het kielzog van het enigszins emotioneel verlopen parlementaire debat uit de voorjaarsmaanden van 1979, hier een absoluut beletsel voor het aannemen van dringend eigen gebruik ten faveure van "lucrum cessans" in de wet "in te lezen".

Iets anders is, dat ik mij kan voorstellen dat in de belangenafweging die de wet de rechter hier voorschrijft, aan belangen in de vorm van een onaanvaardbare financiële last voor de verhuurder een ander gewicht kan toekomen dan aan belangen in de vorm van het mislopen van een (veel) voordeliger exploitatiemogelijkheid; zie ook alinea's 46 - 47 hierna. Maar een onderscheid waardoor belangen in de vorm van "lucrum cessans" principieel van toetsing worden uitgesloten, lijkt mij verkeerd.

19. De zojuist aanbevolen uitleg van de wet lijkt mij ook daarom verkieslijk, omdat voor het begrip

dringend eigen gebruik zoals dat bij huur van bedrijfsruimte in art. 7:296 lid 1 onder b BW wordt gehanteerd, ongetwijfeld wél geldt dat een beroep hierop ook gegrond kan worden op de loutere wens om een beter rendement uit het gehuurde (of uit daarvoor in de plaats te realiseren nieuwbouw) te halen(20).

Daarbij zie ik er niet aan voorbij dat de beëindigingsgrond van het dringend eigen gebruik in het bedrijfsruimte-huurrecht een (enigszins) andere plaats inneemt dan die in het woonruimte-huurrecht doet(21); en ook niet, dat de bijzonderheden uit de wetsgeschiedenis die hiervóór de aandacht kregen, alleen op het woonruimte-huurrecht betrekking hebben en niet op het bedrijfsruimte-huurrecht. Noch het een noch het ander lijkt mij een rechtvaardiging op te leveren voor het maken van het hier onderzochte verschil in verband met wat zich in beide onderafdelingen van het huurrecht toch aandient als één en hetzelfde begrip.

20. Ter nadere plaatsbepaling van het begrip "dringend eigen gebruik" is dan nog te vermelden dat het feit dat de verhuurder de omstandigheden waar hij zich op beroept zelf in het leven heeft geroepen of heeft bevorderd, geen grond oplevert om die omstandigheden niet in de beoordeling te betrekken(22).

Ik denk dat hieruit mag worden afgeleid dat ook de verhuurder die door aankoop van het gehuurde verhuurder wordt, en die bij de aankoop kan voorzien dat hij zich qua exploitatieresultaten in een probleemsituatie begeeft, niet mag worden tegengeworpen dat dat feit - "hij wist waar hij aan begon" - aan een beroep op de desbetreffende problemen in verband met dringend eigen gebruik in de weg staat (al kan dat gegeven in de belangenafweging wel gewicht krijgen).

21. Uit de hiervóór besproken bronnen komt, naar ik moet toegeven, een niet geheel eenduidig beeld naar voren. Legt men de klemtoon op de gedachten die in het parlementaire debat van 1979 de nadruk kregen, dan kan men kiezen voor een (zeer) restrictieve uitleg van het begrip dringend eigen gebruik - ongeveer in die zin dat slechts bij uitstek klemmende en nijpende omstandigheden aan de kant van de verhuurder voldoende (kunnen) zijn om aan de parameter "dringend" te beantwoorden.

Zelf zou ik niet voor die benadering kiezen (en dat blijkt ook de in voetnoot 13 aangehaalde literatuur in meerderheid niet te doen). De gedachten die ik zojuist bedoelde, geven wat mij betreft blijk van eenzijdigheid; en uiteindelijk is in 1979 een compromis in de wet neergelegd waardoor aan die gedachten ook maar gedeeltelijk tegemoet is gekomen.

22. Ik denk bovendien dat in de gedachtevorming over dit onderwerp in de jaren na 1979 het accent wat anders is komen te liggen. Vandaag de dag hebben wij meer oog dan destijds, voor de mogelijkheid dat er legitieme behoeften en belangen aan de kant van verhuurders (kunnen) bestaan die beëindiging van een (woonruimte-)huurrelatie kunnen rechtvaardigen.

23. Dat is eens te meer het geval omdat de in 1979 tot stand gekomen wettelijke regeling al in belangrijke mate aan de belangen van de huurder tegemoet komt. Dat gebeurt in de eerste plaats doordat een beroep op dringend eigen gebruik alleen kan worden gehonoreerd als blijkt dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen; en dat gebeurt door de bepaling dat een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten kan worden toegekend. Als er inderdaad andere passende woonruimte blijkt te zijn en in de verhuis- en inrichtingskosten geheel of grotendeels wordt voorzien, worden voor de meest klemmende belangen van de huurder tegemoetkomingen geboden die de scherpe kanten van de huurbeëindiging in belangrijke mate "verzachten". Er blijven dan natuurlijk nog wezenlijke belangen van de huurder in de beoordeling te betrekken. Daarin voorziet de wet dan ook met het voorschrift dat er een nadere afweging van de belangen van partijen moet plaatsvinden. Toch dringt zich enigszins op dat huurbeëindiging in de hier voorziene omstandigheden maar bij uitzondering dusdanig "hard" ten opzichte van een "doorsnee" huurder kan zijn, dat die uitkomst als onverteerbaar zou moeten worden aangemerkt.

24. Voor de beoordeling van deze zaak lijkt mij, naast de hiervoor besproken "Nederlandse" rechtsleer, nog van belang een ontwikkeling die zich in de rechtspraak van het EHRM over art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM aftekent.

Illustratief daarvoor is de beslissing van de Grote Kamer van het EHRM van 19 juni 2006, RvdW 2006, 849 (Hutten-Czapska/Polen).

De inzet van deze zaak vormde een reeks wetgevende maatregelen van de Poolse overheid die ertoe strekten dat een uit de tijd van de communistische overheersing daterend systeem van (vergaande) huur- en huurprijsbescherming - met een alleszins beperkte "versoepeling" - werd bestendigd.

25. De Grote Kamer oordeelde (evenals de Kamer daarvóór had gedaan) het samenstel van overheidsmaatregelen dat hier aan de orde kwam als onverenigbaar met het aangehaalde art. 1 van het Eerste Protocol.

Het betreft hier een omvangrijk gemotiveerde beslissing, waarin de relevante Poolse regelgeving en de consequenties daarvan tot in detail worden onderzocht. Ofschoon ik mij sterk maak dat het aanstonds weer te geven citaat (uit rov. 224 van deze beslissing) een representatieve indruk van de tenenur van de verdere overwegingen kan overbrengen, waarschuw ik ervoor dat één citaat geen recht doet aan de zorgvuldige analyse en afweging waarvan deze uitspraak in zijn geheel blijkt geeft.

26. Dat gezegd zijnde, luidt rov. 224 van deze uitspraak:

"The Grand Chamber agrees with this assessment of the impugned situation. It would, however, add that, as established above, the violation of the right of property in the present case is not exclusively linked to the question of the levels of rent chargeable but, rather, consists in the combined effect of defective provisions on the determination of rent and various restrictions on landlords' rights in respect of termination of leases, the statutory financial burdens imposed on them and the absence of any legal ways and means making it possible for them either to offset or mitigate the losses incurred in connection with maintenance of property or to have the necessary repairs subsidised by the State in justified cases (see paragraphs 203, 211 and 221 above). Furthermore, the Government's claim at the oral hearing that such a mechanism existed (see paragraph 189 above) has not been substantiated by any concrete examples from domestic law and practice.

In this regard the Court would once again refer to its case-law confirming that in many cases involving limitations on the rights of landlords - which were and are common in countries facing housing shortages - the limitations applied have been found to be justified and proportionate to the aims pursued by the State in the general interest (see *Spadea and Scalabrino* cited above, § 18; and *Mellacher and Others*, cited above, §§ 27 and 55). However, in none of those cases had the authorities restricted the applicants' rights to such a considerable extent as in the present case. In the first place, the applicant had never entered into any freely negotiated lease agreement with her tenants; rather, her house had been let to them by the State. Secondly, the circumstances of the instant case are different from those in the case of *Spadea and Scalabrino*. In the latter case, although the State had temporarily suspended evictions from privately owned flats, landlords retained their right to terminate leases by means of a simple notice to quit, without any further restrictions. In contrast, in the instant case Polish legislation attached a number of conditions to the termination of leases, thus seriously limiting the landlords' rights in that respect. Finally, in the case of *Mellacher and Others*, while the domestic legislation restricted the rent chargeable, the levels of rent were never set, as in the present case, below the costs of maintenance of the property and landlords were able to increase the rent in order to cover the necessary maintenance expenses. That provision had at least made it possible for Austrian landlords to keep their property in a proper condition, whereas the Polish scheme did not, and does not, provide for any procedure for maintenance contributions or State subsidies, thereby causing the inevitable deterioration of the property for lack of adequate investment and modernisation (see paragraphs 82, 104 and 138)(23).

27. In deze uitspraak blijkt met name gewicht te worden toegekend aan de onvrijwillige

totstandkoming van de rechtsverhouding, aan het feit dat de ruimte voor beëindiging daarvan effectief ontbreekt ("defective", zie de vierde regel uit het citaat); en dat de verplichtingen die de wet de verhuurder oplegt, afgezet tegen de opbrengsten die rechtens mogelijk worden gemaakt, een "structurele" en niet te verbeteren verliessituatie opleveren. Zoals elders uit de beslissing blijkt, ging het in dit geval om een verhouding tussen opbrengsten en lasten waardoor zelfs de kosten van onderhoud voor een belangrijk deel niet uit de opbrengsten konden worden bestreden.

28. Het zal duidelijk zijn waarom ik voor deze beslissing de aandacht vraag. [eiser] c.s. hebben hun beroep op "dringend eigen gebruik" mede onderbouwd met het argument dat de huurverhouding met [verweerder] hun, [eiser] c.s., voor een structurele verliessituatie plaatst. De beslissing van het EHRM laat zien dat er gevallen denkbaar zijn waarin de combinatie van stringente huurbescherming en een tot structureel verlies leidende huurprijs-controle, een uitkomst oplevert die niet met art. 1 van het Eerste Protocol spoort. Mij schijnt toe dat dit gegeven, op z'n minst genomen, aan het gewicht dat aan het onderhavige argument van [eiser] c.s. toekomt een nader accent geeft. De beschouwingen uit de aangehaalde uitspraak betekenen, denk ik, dat de rechter zich er rekenschap van moet geven of een beroep op een structurele (en vanwege aspecten van huurbescherming niet voor verbetering in aanmerking komende) ernstige verliessituatie, indien feitelijk juist, niet betekent dat een onevenredige aantasting van de rechten van de eigenaar in het geding is; of minstgenomen, dat er van een zodanige aantasting van die rechten sprake is dat voldaan is aan de maatstaf van het Nederlandse recht dat van de verhuurder "...niet kan worden gevegd dat de overeenkomst wordt verlengd".

Ook door dit gegeven - deze ontwikkeling in de rechtspraak van het EHRM - zijn de verhoudingen zoals die ten tijde van de wetgeving in 1979 misschien voor ogen stonden, gewijzigd; en wel in die zin, dat er meer ruimte is gekomen om met legitieme belangen van verhuurders rekening te houden - althans waar deze een beroep kunnen doen op de categorie die ik hiervoor als "damnum emergens" heb aangeduid.

29. Met verontschuldigen voor inleidende beschouwingen die misschien het verwijt van wijldigheid kunnen uitlokken, kom ik dan - eindelijk - tot bespreking van de klachten van het middel.

30. Het eerste middelonderdeel klaagt, in verschillende varianten, op het stramien dat in de beslissing van het hof onvoldoende ervan blijkt dat het hof zich er rekenschap van heeft gegeven dat de in deze zaak door [eiser] c.s. beoogde renovatie gericht was op samenvoeging van de panden [a-straat 1] en [2] (met toevoeging van een extra verdieping en een serre, etc.). Ik denk dat deze klachten in essentie gegrond zijn.

31. In rov. 2.4 van het eindarrest lijkt het hof (alleen) in de beoordeling te betrekken de renovatie die [eiser] c.s. bij brief van 30 januari 2003 aan [betrokkene 1] in het vooruitzicht hebben gesteld. Dat was een renovatie die alleen betrekking had op (opheffing van) gebreken aan het pand [a-straat 1]. Alleen als het om die renovatie gaat kan men als relevant beschouwen dat, zoals het hof in deze rov. onderzoekt, [verweerder] bereid zou zijn te gedogen dat de beoogde werkzaamheden werden uitgevoerd. Als het gaat om de ingrijpendere renovatie die nadien aan de orde kwam, is veeleer beslissend of die renovatie te realiseren zou zijn met handhaving van de bestaande huurovereenkomst. (Gegeven het feit dat het daarbij zou gaan om samenvoeging van twee panden, waarvan er slechts één door [verweerder] gehurd werd, en waarbij bovendien sprake was van toevoeging van een verdieping, dringt zich wel enigszins op dat dat - ik druk mij voorzichtig uit - niet zo makkelijk zou zijn). Of [verweerder] bereid zou zijn deze renovatie te gedogen, is in elk geval in dit verband niet of nauwelijks relevant.

32. Zoals middelonderdeel 1 onder a en b met recht aanvoert, is van de kant van [eiser] (voldoende) duidelijk aangevoerd dat men, met name nadat in september 2003 het pand [a-straat 2] was

verworven, een ander renovatieplan had ontwikkeld dan het plan waarover het in de brief van 30 januari 2003 aan [betrokkene 1] ging.

Met dat gegeven voor ogen moet het oordeel van het hof voor zover dat (alleen) met het "oude" renovatieplan rekening houdt, als onvoldoende gemotiveerd gelden. Dat geldt dan ook voor het gegeven waarop onderdeel 1 onder c doelt, namelijk dat (van de kant van [eiser] c.s.) onvoldoende zou zijn aangegeven waarom dezen na de brief aan [betrokkene 1] van 30 januari 2003 hun aanvankelijke inzicht hebben verlaten. Mij dunkt dat ook deze overweging van het hof alleen valt te begrijpen als men aanneemt dat eraan voorbij is gezien dat er na de aankoop van het pand [a-straat 2] een nieuw en wezenlijk ander renovatieplan was ontwikkeld.

33. Ik wijs er nog op dat de kantonrechter in het vonnis van de eerste aanleg in de rov. 5 en 6 klaarblijkelijk wél op basis van het gewijzigde renovatieplan heeft geoordeeld; wat verklaart waarom het partijdebat in appel ook op dat stramien heeft plaatsgevonden (in de namens [verweerder] aangevoerde grieven is de benadering van de kantonrechter wat dit betreft niet bestreden). In dat licht viel eens te minder van [eiser] c.s. te verwachten dat die in appel nog nader zouden uiteenzetten dat er van een gewijzigd renovatieplan sprake was, of waarom men van het plan zoals in januari 2003 aan [betrokkene 1] was voorgehouden, was afgestapt.

Aan de hand van deze beschouwingen kom ik ertoe dat het hof het gegeven dat in rov. 2.4 wordt beoordeeld - het gegeven dat het hof in rov. 2.3 onder a. samengevat heeft weergegeven - met een gebrekkig gemotiveerd oordeel heeft afgedaan.

34. Onderdeel 2 van het middel klaagt over de rov. 2.5 t/m 2.7 van het eindarrest. Als kern van het in dit onderdeel betoogde merk ik aan, dat ook een renovatie die geheel of in belangrijke mate is ingegeven door de wens om een huurexploitatie die met het oog op te verwachten noodzakelijk (groot) onderhoud van het gehuurde (sterk) onrendabel dreigt te worden, kan beantwoorden aan het in art. 7:274 lid 1 onder c beoogde dringend eigen gebruik (en dat het bepaalde in art. 7:255 BW daaraan niet afdoet); en dat het hof in hiermee onverenigbare zin heeft geoordeeld. Ook hier geldt dat ik de klachten in essentie als gegrond aanmerk.

35. In de in voetnoot 14 besproken rechtspraak komt aan de orde dat de exploitatie van een verhuurde (vervallen) woning voor een verhuurder dusdanig verliesgevend kan zijn (of met het oog op noodzakelijk onderhoud dusdanig verliesgevend kan worden) dat de behoefte om door renovatie met beëindiging van de huur aan dit probleem tegemoet te komen, een beroep op dringend eigen gebruik kan rechtvaardigen. Deze in de Nederlandse rechtspraak gevonden regel krijgt, zoals ik in alinea's 24 - 28 hiervóór heb besproken, nader accent in het licht van de rechtspraak van het EHRM: regelgeving die de verhuurder met een niet voor beëindiging vatbaar, langdurig verliesgevende huurverhouding belast kán geredelijk onverenigbaar blijken te zijn met art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.

36. Anders dan het hof in rov. 2.6 heeft overwogen, levert het feit dat de Nederlandse regelgeving huurverhoging in verband met onderhoudslasten niet toelaat, niet op dat het ongerijmd zou zijn om op grond van, kort gezegd, onderhoudsproblemen een beroep te doen op toepassing van art. 7:274 lid 1 onder c BW. Het kan inderdaad zo zijn dat een huurpand dusdanige onderhoudslasten met zich meebrengt (of die door op korte termijn noodzakelijk onderhoud in de nabije toekomst met zich mee zal gaan brengen) dat de voor de verhuurder opkomende lasten in geen verhouding staan tot de huuropbrengsten. Het hof stelt met juistheid voorop dat hoge onderhoudslasten geen rechtvaardiging vormen voor een huurverhoging, maar trekt vervolgens ten onrechte de conclusie dat de wet niet zo mag worden uitgelegd dat de verhuurder er, in voorkomend geval, voor mag kiezen om aan de verliesgevende situatie waarmee het wettelijke systeem die verhuurder dan confronteert, langs de weg van renovatie een eind te maken.

37. Het zojuist gezegde kan zich ook dan voordoen als het inderdaad alleen erom gaat, zich van

(dreigende) onevenredige onderhoudslasten te ontdoen, en ook dan wanneer het feit dat er van achterstallig onderhoud sprake is aan de verhuurder of diens rechtsvoorgangers toerekenbaar is (ik herinner aan het in voetnoot 23 hiervóór opgemerkte) én wanneer de verhuurder toen hij het huurpand in kwestie verwierf kon verwachten dat hij op afzienbare termijn met het probleem van hoge onderhoudslasten en een onrendabele exploitatie zou worden geconfronteerd (wat dat betreft herinner ik aan het in alinea 20 hiervóór opgemerkte). Dat de verhuurder het probleem dat aan zijn beroep op dringend eigen gebruik ten grondslag ligt zelf heeft veroorzaakt of in de hand gewerkt staat immers niet zonder meer aan dat beroep in de weg.

(38. Men kan zich afvragen of het feit dat de verhuurder de probleemsituatie waarin hij zich bevindt zelf in de hand heeft gewerkt, kan meebrengen dat niet langer een beroep kan worden gedaan op de in alinea's 24 - 28 hiervóór onderzochte aspecten, ontleend aan het Eerste Protocol. Allicht kan ik hierover geen uitsluitsel geven. Ik ben echter geneigd te denken dat dit gegeven, althans in omstandigheden als die van het onderhavige geval, geen absoluut beletsel kan opleveren: de als onaanvaardbaar beoordeelde probleemsituatie wordt veroorzaakt door een combinatie van stringente huurbescherming en vergaande huurprijs-bepanking. Elke verhuurder die zich in een dergelijke situatie bevindt wordt daarmee geconfronteerd. Het komt mij ongerijmd voor dat wanneer de positie van een oorspronkelijke verhuurder in dit opzicht als onacceptabel zou moeten worden beoordeeld, dat niet ook zou gelden voor de verhuurder die, bijvoorbeeld door aankoop van het pand, als verhuurder opvolgt. De rechtsopvolging biedt, zou ik denken, geen rechtvaardiging om wat in de eerste relatie onacceptabel was, in de opvolgende relatie anders te beoordelen.)

39. Zoals in alinea's 1 t/m 5 hiervóór al even ter sprake kwam doet zich in de onderhavige zaak voor dat de voor [verweerder] geldende huurprijs voor een huurobject als het onderhavige (in de stukken is sprake van een herenhuis met twee woonetages), laag is. Op de voorhand dient zich als vrij aannemelijk aan dat die huurprijs, uitgaande van algemeen bekend te achten gegevens, slechts een verliesgevende exploitatie van het pand toelaat. De huuropbrengst is immers ca. € 2850,- per jaar. Het ligt nogal voor de hand dat daaruit niet de voor de verhuurder-eigenaar opkomende vaste lasten en onderhoudslasten kunnen worden bestreden.

(Van rendement op het geïnvesteerde kapitaal kan, in het verlengde van het zojuist gezegde, vermoedelijk helemaal geen sprake zijn. De verliessituatie die het EHRM in de in alinea's 24 - 28 besproken zaak voor ogen had, betrof intussen, naar uit de verdere overwegingen blijkt, alleen de verhouding tussen de huuropbrengst en de rechtstreekse kosten (en met name: de onderhoudskosten). Of, in de benadering van het EHRM, ook "kapitaallasten" in de vergelijking mogen worden betrokken, is niet zeker. Uit EHRM 19 december 1989, Appl.nr. 10522/83, Mellacher e.a./Oostenrijk, rov. 55 zijn aanwijzingen te putten dat dat niet - zonder meer - het geval is.)

40. Met deze gegevens voor ogen ligt in de rede dat in deze zaak sprake zou kunnen zijn van een structurele en potentieel langdurige situatie van dusdanig nadelige exploitatie, dat dat op zichzelf al een beroep op renovatie als mogelijkheid om die situatie te beëindigen zou kunnen rechtvaardigen. Óf die situatie het beroep op dringend eigen gebruik in de vorm van renovatie inderdaad rechtvaardigt, laat zich in cassatie niet beoordelen: daarbij komt weging van de omstandigheden van het geval, en dus een aanzienlijke mate van feitelijke appreciatie te pas. Maar in cassatie kan wel worden vastgesteld dat het uit rov. 2.6 van het bestreden (eind)arrest naar voren komende oordeel, dat ik zo begrijp dat een aan achterstallig c.q. noodzakelijk onderhoud toe te schrijven verliessituatie, althans wanneer de verhuurder die kon voorzien toen hij het huurpand verwierf, (praktisch) nooit een reden kan zijn om dringend eigen gebruik in de vorm van renovatie als legitieme grond voor huurbeëindiging aan te voeren, berust op een te beperkte rechtsopvatting ten aanzien van de ruimte die deze wettelijke regeling biedt.

41. Het zojuist gezegde zou het geval zijn wanneer het in deze zaak inderdaad alleen ging om een renovatieplan waarmee de verhuurder tegemoet wil komen aan een mede door (achterstallig)

onderhoud sterk verliesgevend uitpakkende exploitatie; maar zoals bij de bespreking van middelonderdeel 1 al bleek is er in deze zaak meer dan dat aan de hand. [Eiser] c.s. beroepen zich immers op een renovatieplan dat ziet op samenvoeging van het gehuurde pand met het buurpand op nr. [2] en toevoeging van een extra verdieping, alles met het oog op het verkrijgen van een goed renderende exploitatie van beide objecten in plaats van de verliesgevende situatie van daarvóór. Zoals in alinea's 16 t/m 19 hiervóór werd besproken, denk ik dat een verhuurder ook de behoefte aan een beter rendement (te verkrijgen via renovatie) aan een beroep op dringend eigen gebruik ten grondslag kan leggen (en dan uiteraard ook de combinatie van de wens om een weinig uitzichtrijke verliessituatie te beëindigen, met de wens om een nieuwe, financieel aantrekkelijke situatie te bewerkstelligen).

42. Ook in dit opzicht lijken de gedachten die uit rov. 2.6 en 2.7 van het eindarrest naar voren komen, mij niet juist. Het hof laat daar een aantal aspecten van de relatie van partijen aan bod komen, maar lijkt niet onder ogen te hebben gezien waar het (vooral) om gaat: namelijk of [eiser] c.s. er met recht aanspraak op kunnen maken dat de verliesgevende situatie waarmee zij - naar hun zeggen - in de verhouding met [verweerder] geconfronteerd werden, wordt "omgebogen" in een door renovatie bewerkstelligde, voor [eiser] c.s. aanmerkelijk gunstigere situatie, en dat daarbij doelmatig(er) toepassing wordt gegeven aan de beide panden waarvan renovatie werd beoogd. Zoals hiervóór al bleek meen ik dat [eiser] c.s. er aanspraak op hebben dat dat door de rechter wél wordt beoordeeld (waarbij ik herhaal dat er in cassatie geen ruimte voor deze beoordeling is) (24).

43. De factoren die het hof in rov. 2.7 wél noemt, zoals: dat [verweerder] niet om de door [eiser] c.s. beoogde renovatie heeft gevraagd, dat er geen sprake is van een complex waarbij de belangen van andere huurders zijn betrokken, en dat er in het segment luxe huurwoningen geen sprake is van woningnood, zijn ten dele irrelevant (dat geldt voor de omstandigheid dat [verweerder] niet om het renovatieplan van [eiser] c.s. heeft gevraagd) en voor het overige niet van dien aard dat daarom voorbij kan worden gegaan aan de afweging waar deze zaak de rechter voor plaatst: namelijk of de voor de verhuurder bestaande nadelen en beoogde voordelen een rechtvaardiging kunnen opleveren voor huurbeëindiging (mede in het licht van de vervolgens, bij eventuele positieve beantwoording van de zojuist geformuleerde vraag, nog te verrichten afweging van de belangen van de partijen).

44. Ik veroorloof mij nog een korte zijsprong.

De stellingen van de kant van [verweerder] strekken er mede toe dat [eiser] c.s. professionele beleggers/handelaren in onroerend goed zijn, en dat hun streven in deze zaak in die context moet worden gezien. Ik meen er goed aan te doen onder ogen te zien of dat gegeven, indien dat juist mocht zijn, voor de beoordeling van de zaak van (wezenlijke) betekenis is.

Ik vraag mij dan af of een verhuurder die de nadelige exploitatie-situatie waarmee hij geconfronteerd wordt rechtstreeks voelt (bijvoorbeeld: doordat zijn levensonderhoud in het gedrang komt of op z'n minst merkbaar wordt aangetast) wél een beroep op dringend eigen gebruik ten titel van renovatie zou mogen doen, terwijl dat voor een verhuurder die het desbetreffende nadeel gemakkelijk kan dragen niet (of in veel mindere mate) zou gelden.

45. Mij er wel van bewust dat deze vraag niet slechts zuiver juridisch is maar ook een "politieke lading" heeft, veroorloof ik mij toch de mening dat aan de factoren die ik in de vorige alinea aangaf geen gewicht, of hoogstens een beperkt gewicht toekomt.

Als een huurverhouding dusdanig (structureel) verliesgevend is dat van de verhuurder niet mag worden verlangd dat deze de daaraan verbonden lasten blijft dragen (als hij ervoor kiest om door sloop/renovatie een beter resultaat te verkrijgen), geldt dat voor elke verhuurder - voor de verhuurder die het desbetreffende nadeel rechtstreeks voelt, maar ook voor de grote, professionele (en/of institutionele) verhuurder voor wie dat laatste niet in relevante mate het geval is(25).

46. In alinea 18 kwam al even aan de orde de vraag, in hoeverre dezelfde benadering gerechtvaardigd is als het gaat om de factor terzake van "dringend eigen gebruik" die hiervóór als "lucrum cessans" werd aangeduid. Ik denk dat enig verschil in benadering onvermijdelijk is. Ter illustratie:

de onroerend-goed belegger die bij een verhuurder een structurele verliessituatie opmerkt zou er winst in kunnen zien, het desbetreffende object aan te trekken om dan, met een beroep op de combinatie van de verliessituatie en het perspectief van door renovatie te behalen winst, beëindiging van de huur te bewerkstelligen. Men kan zich voorstellen dat er, naarmate de bedoelde probleemsituatie geen grote zeldzaamheid is maar die vaker voorkomt, beleggers zijn die zich op deze winstmogelijkheid gaan toeleggen: zij begeven zich telkens weer in de problematische situatie van verhuurder van een structureel verliesgevend huurobject, juist om de zo-even geschetste winstkansen te realiseren - een voorbeeld van de in voetnoot 9 hiervoor met de omschrijving "het kwaad van de horizontale opsplitsing en verkoop" gekwalificeerde, en destijds zeer negatief beoordeelde handelwijze.

47. Ik zou denken dat het feit dat de verhuurder-belegger zijn gedrag in de hier onder ogen geziene situatie vooral laat bepalen door de winstmogelijkheden die die situatie - enigszins paradoxaal - blijkt te bieden, er inderdaad toe bijdraagt dat aan dit aspect van de belangen van de verhuurder minder gewicht wordt toegekend dan aan het hiervóór onderzochte aspect van het "damnum emergens". Het hoeft intussen niet zo te zijn dat aan dit gegeven ieder gewicht wordt onthouden. De beleggers die ik hier ten tonele voer dragen er, ook al doen zij dat geheel uit overwegingen van eigenbelang, toe bij dat maatschappelijk onwenselijke probleemsituaties uit de met de trefwoorden "damnum emergens" getypeerde categorie, worden opgelost. Andere oplossingen daarvoor zijn bepaald schaars. Per saldo hoeft men daarom het feit dat het winstmotief beleggers tot deze handelwijze beweegt (zonder winstperspectief zouden zij ongetwijfeld daarvan afzien), niet louter negatief te beoordelen.

48. Dat brengt mij ertoe te denken dat, afhankelijk van de omstandigheden, aan het "winstperspectief" van de verhuurder wél (enig) gewicht toe kan komen bij de beoordeling of diens belangen "dringend eigen gebruik" opleveren, en dat het feit dat het de verhuurder uiteindelijk om de te realiseren winst te doen is in elk geval niet persé als contra-indicatie voor het aannemen van "dringend eigen gebruik" mag gelden .

Of de verhuurder de in het vooruitzicht gestelde winst dringend nodig heeft dan wel, gezien zijn welstand, die niet of nauwelijks nodig heeft, lijkt mij intussen ook hier een factor waaraan een verwaarloosbare betekenis toekomt.

49. Aan de hand van deze beschouwingen kom ik ertoe, dat "dringend eigen gebruik" in een geval als het onderhavige beoordeeld zou moeten worden aan de hand van een schema waarin de volgende gegevens worden onderzocht/gewogen (uiteraard: met een verantwoording in de motivering van het oordeel):

- de mate waarin de verhuurder met een structurele verliessituatie wordt geconfronteerd. Wanneer dat in wezenlijke mate het geval blijkt te zijn komt aan dat gegeven, blijkens de eerder besproken bronnen, een aanmerkelijk gewicht toe.

- de winstmogelijkheden die het door de verhuurder beoogde alternatief biedt. Wanneer de verhuurder een belegger is zoals in alinea's 46 - 48 onder gezien, kan, afhankelijk van de omstandigheden, op het gewicht van dit gegeven zijn af te dingen; maar het lijkt mij onjuist daar ieder gewicht aan te onthouden.

Bij aanwezigheid van reële belangen onder de beide hiervóór genoemde rubrieken zal er in de regel sprake zijn van een situatie waarin de verhuurder een beroep op dringend eigen gebruik mag doen. Ik sluit niet uit dat er bijzondere omstandigheden te bedenken zijn waarin dat toch niet het geval is -

maar een oordeel in die zin behoeft de nodige uitleg (en dus: nadere motivering).

50. Nadat het in de vorige alinea bedoelde onderzoek is gedaan moet dan, aangenomen dat er inderdaad termen zijn om een beroep op dringend eigen gebruik geoorloofd te achten, de door de wet voorgeschreven belangenafweging tussen partijen plaatsvinden. Die kan ertoe leiden dat aan het belang van de huurder, in weerwil van de aan de kant van de verhuurder gebleken belangen, voorrang toekomt (al herinner ik aan het in alinea 23 hiervóór opgemerkte).

51. Ik lees in de door onderdeel 2 bestreden overwegingen van het hof niet, dat het hof een gedachtegang heeft gevolgd die met het zojuist verdedigde verenigbaar is. Dat is mede het geval vanwege het in verband met middelonderdeel 1 onder ogen geziene gegeven - namelijk dat het hof zich niet volledig rekenschap lijkt te hebben gegeven van het aanmerkelijk gewijzigde renovatieplan dat [eiser] c.s. aan hun vorderingen ten grondslag legden. Maar dat is ook, en vooral, daarom het geval omdat het hof in rov. 2.6 een onjuiste gedachte in zijn oordeel betreft - zie alinea's 36 e.v. hiervóór -; en omdat volgens mij dezelfde, of een zeer vergelijkbare, onjuiste opvatting in rov. 2.7 naar voren komt.

51. In rov. 2.7 komt het hof tot het oordeel dat hogere kosten in verband met renovatie, dan de kosten die via art. 7:255 BW aan de bestaande huurder(s) kunnen worden doorberekend, geen reden voor beëindiging van een huurovereenkomst kunnen opleveren.

Hier gaat het dus niet om de vraag of (het zich ontdoen van) onderhoudslasten een rechtvaardiging voor renovatie (en een beroep op dringend eigen gebruik) kan/kunnen opleveren, maar om de vraag in hoeverre in dit kader rekening mag worden gehouden met de behoefte om werkelijke renovatiekosten - kosten voor verbetering van het huurobject - in een ruimere omvang dan art. 7:255 BW mogelijk maakt, "door te berekenen".

52. Aan de hand van het hiervóór besprokene zal duidelijk zijn geworden dat er wél gevallen denkbaar zijn (en ook niet als hoogst uitzonderlijk zijn aan te merken) waarin de verhuurder zodanig klemmend aanspraak kan maken op renovatie dat dat de kwalificatie als "dringend eigen gebruik" rechtvaardigt; en waarbij de omvang van de renovatie van dien aard is dat toepassing van art. 7:255 BW niet in aanmerking komt.

Daarbij moet in het oog worden gehouden dat art. 7:255 BW betrekking heeft op renovatieprojecten die met instandhouding van de huurverhouding worden gerealiseerd. Art. 7:274 lid 1 onder c BW, waarom het in deze zaak gaat, komt voor toepassing in aanmerking bij de - veelal: ingrijpender en omvangrijker - renovaties die niet met continuering van de huurverhouding verenigbaar zijn. Bij dergelijke renovaties komt nadere vaststelling van de huurprijs met de oorspronkelijke huurder niet in aanmerking - de huurverhouding wordt immers niet voortgezet. Er bestaat dan ook geen logisch verband tussen de bij zulke renovaties te maken kosten en de daarvoor te verkrijgen vergoedingen (al-dan-niet in de vorm van huuropbrengsten) enerzijds, en de regels voor huurprijsvaststelling bij het andere type renovatie dat met continuering van de huurovereenkomst gepaard gaat, anderzijds. De huurrechtelijke regels strekken er in het geheel niet toe, dat dat verband bij de beoordeling van een geval als het onderhavige wel zou mogen worden gelegd.

53. Het misverstand waarvan het hof hier volgens mij blijkt geeft kan misschien worden verklaard door de eerder al besproken onduidelijkheid (in de perceptie van het hof) over het renovatieproject dat [eiser] c.s. aan hun vorderingen ten grondslag legden. Bij het oorspronkelijke project, dat het hof in rov. 2.4 op het oog heeft, was wél sprake van continuering van de huurverhouding met [verweerder] (althans: met [betrokkene 1]), en kon de regel van art. 7:255 BW waar het hof naar verwijst, dus een rol spelen. Bij het omvangrijker project dat aan de vorderingen in deze zaak ten grondslag werd gelegd lag - zie ook alinea 31 hiervóór - continuering van de bestaande huurovereenkomst weinig voor de hand; en behoeft dan ook nadere toelichting waarom daarvan wél zou mogen worden uitgegaan en zo ja, hoe de regels van, o.a., art 7:255 BW op een dergelijke

situatie (renovatie waarbij de omvang van het huurobject, naar in de rede ligt, meer dan verdubbeld wordt) zouden kunnen worden toegepast.

54. Of het hof om de zojuist gesuggereerde reden de in alinea's 36 e.v. hiervóór en in de voorafgaande alinea's kritisch besproken oordelen heeft gegeven, kan overigens in het midden blijven: waar het per saldo om gaat is, dat bij een vordering tot huurbeëindiging met het oog op renovatie (waarvan in deze zaak sprake was), de regels betreffende de huurprijs die zou gelden bij voortduren van de huurrelatie niet toepasselijk (kunnen) zijn; en dat die regels (dan) ook geen gewicht in de schaal leggen als het erom gaat, de legitimiteit van het beoogde renovatieproject of de "dringendheid" daarvan te beoordelen.

55. Zoals ik al aangaf, lijken mij - om de redenen die ik hiervóór uitgebreid heb besproken - ook de klachten van onderdeel 2 van het middel in essentie gegrond.

56. Onderdeel 3 van het middel klaagt over het feit dat het hof, in rov. 2.6, mede betekenis heeft toegekend aan de aanmerkelijke waardestijging die het huurobject in kwestie na de verwerving door [eiser] c.s. zou hebben "ondergaan".

Die klacht merk ik als ongegrond aan. Wanneer een huurobject een aanmerkelijke waardestijging ondergaat lijkt mij dat daaraan inderdaad betekenis kan toekomen bij de beoordeling of de verliessituatie waarop een verhuurder zich beroept dusdanig nadelig is, dat dat een beroep op dringend eigen gebruik in het kader van renovatie kan (helpen) onderbouwen. In de overwegingen van de Hoge Raad waarnaar ik in alinea 14 hiervóór heb verwezen wordt de waarde van het huurobject expliciet als een van de in aanmerking te nemen wegingsfactoren genoemd. De gestegen waarde (en zelfs een te verwachten waardestijging) hoort, denk ik, stellig bij de in dat verband in aanmerking te nemen bijzonderheden.

57. Het middel klaagt dat het hof zich niet nader heeft uitgelaten over de omvang van de bedoelde waardestijging of de mate waarin [eiser] c.s. daarvan hebben kunnen profiteren of zouden kunnen profiteren.

Mede omdat de partijen in hun debat niet of nauwelijks op de invloed van dit gegeven of op de bijzonderheden daarvan zijn ingegaan, lijkt mij dat het middel hier irreële eisen aan de motivering stelt. Het lijkt mij duidelijk dat het hof ervan uit is gegaan dat het pand in kwestie - ook in zijn verhuurde staat - in waarde is gestegen. Daarvan uitgaande konden [eiser] c.s. ervoor kiezen de waardestijging (door verkoop van het object) te realiseren óf om het pand aan te houden en mogelijk van verdere waardestijging te profiteren. Dat zijn gegevens die ertoe kunnen bijdragen dat men de probleemsituatie waarmee een verliesgevende huurrelatie de verhuurder confronteert, als minder ernstig waardeert dan overigens het geval zou zijn(26).

58. Ik wil nog even nader stilstaan bij de vraag of de zojuist besproken omstandigheid - de betekenis die het hof aan de waardestijging van het huurobject heeft toegekend - niet zo moet worden begrepen dat het hof toch, in rov. 2.6, een rechtens juiste en voldoende onderbouwde afweging heeft gemaakt van de factoren die hier, o.a. blijkens de in alinea 13 hiervóór aangehaalde rechtspraak, afgewogen moeten worden.

Zoals ik al liet blijken, denk ik dat dat niet het geval is. Waarom dat zo is, ligt al in het voorafgaande besloten: de overwegingen van het hof geven er onvoldoende blijk van dat daarin (ook) rekening is gehouden met het omvangrijkere renovatieproject betreffende de panden [a-straat 1] en [2]; die overwegingen gaan dan ook goeddeels voorbij aan de aspecten van de zaak die hierdoor aan de orde komen; en rov. 2.6 en 2.7 nemen, zoals ik die lees, tot uitgangspunt dat de wettelijke onderhoudsplicht van de verhuurder en de regels(s) van art. 7:255 BW meebrengen dat renovatie voor zover die is ingegeven door de wens om een onvoordelige exploitatiesituatie te beëindigen en aanmerkelijk hoger opbrengsten te realiseren, (buiten het kader van die regels) geen beroep op dringend eigen gebruik zou kunnen rechtvaardigen. Dat laatste is, zoals ik in alinea's 36 - 38 en 51 -

53 heb besproken, niet het geval - integendeel, juist een "uitzichtsloze" onderhoudssituatie kan ertoe bijdragen dat het plan van de verhuurder om zich door renovatie (al-dan-niet in combinatie met sloop) een betere positie te verschaffen, wél mag worden gerangschikt in de categorie "dringend eigen gebruik"; en als het gaat om renovatie met beëindiging van de bestaande huurrelatie, komt geen betekenis toe aan de vraag welke huur(verhoging) er bij toepassing van art. 7:255 BW mogelijk zou zijn.

59. Middelonderdeel 4 bevat geen zelfstandige klacht, en hoeft daarom niet nader te worden besproken.

Het middel voert ook overigens geen klachten aan die naast het hoger besprokene aandacht behoeven.

Conclusie

Ik concludeer tot vernietiging van het in cassatie bestreden eindarrest, met verdere beslissingen als gebruikelijk.

De Procureur-Generaal bij de
Hoge Raad der Nederlanden

1 Het hof heeft in rov. 2.1 van het tussenarrest van 18 juli 2007 een samenvatting van de feiten opgenomen; zie ook rov. 1 van het vonnis van de eerste aanleg van 15 september 2005.

2 Uit de dossierstukken blijkt dat de huurprijs toen de memorie van grieven werd genomen (in februari 2006), € 237,96 per maand was.

3 Het uitzonderlijke van die beslissing blijkt, wanneer men van art. 7:272 lid 1 BW kennis neemt. (Toen [eiser] c.s. hun vordering aanhangig maakten was inmiddels titel 4 van boek 7 BW in werking getreden, zodat niet meer te rade moet worden gegaan bij de toen afgeschafte bepalingen van boek 7A BW die de eerder voorgevallen rechtsfeiten wél hadden beheerst (zie art. 205 ONBW)).

4 Het arrest van het hof is gepubliceerd in WR 2009, 41.

5 Het in cassatie bestreden eindarrest is van 2 april 2008. De cassatiedagvaarding werd op 27 juni 2008 uitgebracht.

6 Ik baseer die stelling op het feit dat uit de stukken blijkt dat [verweerder] ten tijde van het schriftelijke debat in appel 44 jaar oud was, en dat hij langdurig wonen in het gehuurde beoogde, tegen de geldende (als laag te kwalificeren) huur; zie ook alinea 39 hierna.

7 Naar verluidt waren er ondernemers die zich erop toelagden om voor dit doel geëigende woningen (en zelfs hele "blokken" van dergelijke woningen) aan te kopen, om die vervolgens, uiteraard tegen hogere prijzen, aan woningzoekenden aan te bieden die kans maakten met succes een beroep op "dringend eigen gebruik" te kunnen doen - een verschijnsel waarvoor destijds (trouwens: misschien nog steeds) de aanduiding "uitponden" werd gebruikt.

8 Zie voor de aanvankelijk beoogde bescherming bijvoorbeeld Kamerstukken II 1978 - 1979, 14 249, nr. 8, par. E.

9 Zoals op p. 2 - 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 en 18 (waar, met een voor de destijds gangbare opvattingen kenmerkend taalgebruik, wordt verwezen naar "het kwaad van de horizontale opsplitsing en verkoop").

Uit de opmerkingen op p. 10 - 11 valt op te maken dat de gewijzigde inzichten in het parlement mede berustten op een toenemend verzet van maatschappelijke organisaties (zie ook de Handelingen II-1979, p. 4961, p. 4975 en p. 4977).

10 Kamerstukken II 1978 - 1979, 14 249, nrs. 11 en 12, zie het nieuwe artikel 1623e (waarin de materie van het huidige art. 7:274 BW al grotendeels is opgenomen) en p. 2, 5, 6 en 8 van de Nadere Memorie van Antwoord (stuk nr. 11).

Bij de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer komen de problemen rond aankoop van verhuurde woningen met het oog op eigen gebruik (voor zelfbewoning) opnieuw uitgebreid aan de

orde (zie bijvoorbeeld p. 4956, 4958, 4964, 4965, 4978, 4979, 4982, 5022 en 5025 van de Handelingen II-1979); maar dat leidt niet tot wezenlijke veranderingen in de uitkomst van het debat.

11 In het kort na de totstandkoming van de wet verschenen commentaar van De Mol, *Huurrecht*, 1980, wordt deze ontwikkeling op p. 204 e.v. fraai beschreven; zie ook *Huurrecht (losbl.)*, De Wijkerslooth-Vinke, art. 274, aant. 117; Asser - Abas (HUUR) 5 IIA, 2007, nr. 213.

12 Een zeer uitgebreid rechtspraakoverzicht geeft de Cremers-editie *Huurrecht* bij art. 274, "Ad lid 1, 4 (sub c) Dringend nodig hebben voor eigen gebruik". Zie ook het boek van De Feijter c.s., *Belangenafweging bij dringend eigen gebruik*, uit 1988.

13 Naar terughoudende toepassing tenderen: Dozy - Jacobs, *Hoofdstukken Huurrecht (etc.)*, 1999, p. 197; De Mol, *Huurrecht*, 1980, p. 209. Geen suggestie in de richting van een (sterk) terughoudende toepassing vindt men bij *Huurrecht (losbl.)*, De Wijkerslooth-Vinke, art. 274, aant. 124a; De Jonge, *Huurrecht*, 2009, nr. 29 (met nuanceverschillen tussen nrs. 29.3 en 29.4); T&C *Huurrecht*, Huydecoper, 2008, art. 274, aant. 5 sub a; Asser - Abas (HUUR) 5 IIA, 2007, nrs. 213 - 216; Rueb - Vrolijk - De Wijkerslooth-Vinke, *De huurbepalingen verklaard*, 2006, p. 185; Zuidema, *Recht voor de huurder*, 2001, p. 91 - 93.

14 HR 3 mei 1996, NJ 1996, 655 m.nt. PAS, rov. 3.3; HR 6 maart 1992, NJ 1993, 583 m.nt. PAS, rov. 3.2; HR 1 juli 1983, NJ 1984, 49, rov. 3.1.

15 HR 20 september 1985, NJ 1986, 261 m.nt. PAS, rov. 3.3.2.

16 HR 2 november 1984, NJ 1985, 269, rov. 3.1 en HR 25 november 1983, NJ 1984, 347, rov. 3.

17 In deze zin ook *Huurrecht (losbl.)*, De Wijkerslooth-Vinke, art. 274, aant. 124i; De Jonge, *Huurrecht*, 2009, nr. 29.4; Rueb - Vrolijk - De Wijkerslooth-Vinke, *De huurbepalingen verklaard*, 2006, p. 185.

18 Het voorbeeld is ontleend aan De Jonge, *Huurrecht*, 2009, p. 237, met verwijzing naar Ktr. Rotterdam 17 februari 2006, Prg. 2006, 50 (zie rov. 3.1 - een geval waarin overigens (ook) van een verliesgevend exploitatie-vooruitzicht sprake was).

19 Zie de conclusie van A - G Leijten voor HR 1 juli 1983, NJ 1984, 49, onder c.

20 HR 12 juli 2002, NJ 2002, 457 m.nt. PAS, rov. 3.3.1 - 3.3.2 (verwijzend naar alinea's 8 en 9 van de conclusie van de Procureur-Generaal); HR 14 november 1997, NJ 1998, 148, rov. 3.6; HR 25 oktober 1991, NJ 1992, 148 m.nt. PAS, rov. 3.4.

21 Zie bijvoorbeeld *Huurrecht (losbl.)*, Vrolijk, art. 296, aant. 52.

22 HR 9 december 1983, NJ 1984, 307 m.nt. PAS, rov. 3.3. T.a.p. wordt overwogen dat dit gegeven in de belangenafweging tussen de betrokken partijen wel gewicht in de schaal kan leggen.

Ik merk op dat uit HR 12 juli 2002, NJ 2002, 457 m.nt. PAS, rov. 3.4.3, blijkt dat de omstandigheid dat de verhuurder zijn "dringende" situatie zelf heeft veroorzaakt in het bedrijfsruimte-huurrecht een andere rol speelt; wat mij vooral daaraan lijkt toe te schrijven dat de regeling voor bedrijfsruimte, anders dan die voor woonruimte, niet voorziet in belangenafweging nadat de dringende behoefte van de verhuurder is komen vast te staan. Hier zijn de regels van het bedrijfsruimte-huurrecht dus inderdaad wezenlijk anders dan die van het woonruimte-huurrecht.

23 De slotwoorden van dit citaat herinneren (mij) aan een argument dat in de stukken van deze zaak is aangevoerd: namelijk het argument dat op de belangen van [eiser] c.s. ook daarom zou mogen worden afgedongen omdat zij - [eiser] c.s. -, of hun rechtsvoorganger(s), mede schuldig zouden zijn aan de (beweerde) problematische onderhoudsachterstanden en daarmee aan de inmiddels misschien noodzakelijk geworden renovatie, omdat zij de onderhoudsverplichting in het verleden niet waren nagekomen.

Het probleem dat het hier bedoelde citaat aan het licht stelt is echter, dat er situaties zijn waarin de huuropbrengsten onvoldoende zijn om onderhoud adequaat te bekostigen. Dan kan zich voordoen dat onvoldoende recht wordt gedaan aan art. 1 van het Eerste Protocol - niet pas als er ernstige onderhoudsachterstand is, maar van meet af aan. Dat deze situaties ook het laten oplopen van onderhoudsachterstanden in de hand werken (doordat verhuurders in zulke situaties, al-dan-niet door de nood gedwongen, hun onderhoudsverplichtingen niet nakomen) doet er niet aan af dat het, als aan de voorwaarden daarvoor is voldaan, al van begin af aan om een onaanvaardbare "uitholling" van de rechtspositie van de eigenaar ging.

24 Het zal duidelijk zijn dat in mijn lezing van het eindarrest van het hof, de passage aan het slot van rov. 2.6, waarin het hof aangeeft dat de enkele omstandigheid van een mogelijk niet-positief resultaat uit de huurverhouding met [verweerder] onvoldoende gewicht in de schaal legt, niet betekent dat het hof, in weerwil van zijn voorafgaande beschouwingen, toch een inhoudelijke beoordeling heeft gegeven van de vraag die ik hier als kernvraag heb aangeduid. Ik meen dat het hof a priori voorbij is gegaan aan inhoudelijke weging (ook) om te beoordelen of er van een dusdanige structureel verliesgevende situatie sprake was dat dat, naar de toepasselijke Nederlandse (maar ook "Europese") maatstaven een beroep op dringend eigen gebruik kon rechtvaardigen; endat ook het gegeven dat het om een project dat mede het buurpand betrof niet (althans: niet kenbaar) in de afweging is betrokken.

25 Het viel mij op dat in de overwegingen van de Hoge Raad die ik in alinea 14 hiervóór aanhaalde, wordt gesproken van lasten die niet van "een verhuurder" mogen worden gevegd (en dus niet: van "de verhuurder"). Dat woordgebruik past zeer wel bij de gedachte die ik hier ter discussie stel. In de in alinea's 24 - 28 besproken rechtspraak van het EHRM lijkt eveneens geen betekenis te worden toegekend aan de vraag of de verhuurder als behoeftig dan wel als (zeer) draagkrachtig is aan te merken.

26 Het feit dat het hof het klaarblijkelijk niet nodig heeft gevonden om zich te verdiepen in de omvang en verdere modaliteiten van de bedoelde waardeestijging sterkt mij echter wel in de in voetnoot 24 uitgesproken mening over de aan het arrest te geven uitleg: aan een werkelijke inhoudelijke weging van de belangen waarop [eiser] c.s. hun beroep op dringend eigen gebruik baseerden, is het hof niet toegekomen.