

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector Kanton

Locatie Amsterdam

Rolnummer: 956573 CV EXPL 08-15529

Vonnis van: 27 maart 2009

F.no.: 646

Vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

A.
wonende te Amsterdam
eiseres
nader te noemen A.
gemachtigde: mr. H.M. Hielkema

t e g e n

B.
wonende te Amstelveen
gedaagde
nader te noemen B.
gemachtigde: .

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 9 mei 2008 inhoudende de vordering van A. met producties
- de conclusie van antwoord van B. met producties

Ingevolge tussenvonnis van 19 augustus 2008 zijn vervolgens nog ingediend:

- de conclusie van repliek van A. met producties
- de akte overlegging productie van A.
- de conclusie van dupliek van B.

Daarna is vonnis bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

feiten en omstandigheden

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staan de volgende feiten en omstandigheden vast:
 - a. *A.* is eigenaresse van het appartementsrecht, gelegen aan de te Amstelveen ('de woning'). *B.* is sedert 1 februari 1989 huurder van de woning. De huurovereenkomst per 1 februari 1989 aangaande de woning (verder: 'de huurovereenkomst') werd op 14 januari 1989 gesloten tussen de heer *A. sr.*, de vader van eiseres ('*A. sr.*'), en *B.*
 - b. De huurovereenkomst kent onder andere de volgende bepalingen. "De ondergetekenden verklaren deze overeenkomst te hebben aangegaan: (a) voor onbepaalde tijd, hetgeen impliceert dat deze overeenkomst eerst eindigt door opzegging of overlijden van de huurder, evenwel met inachtneming van hetgeen de wet ten aanzien van onder- en medehuurders dienaangaande bepaalt; (b) voor een huurprijs van tweehonderd vijftig gulden (f. 250,-) per maand, bij vooruitbetaling te voldoen, en (c.) onder de navolgende bepalingen en bedingen: 1. De door de Vereniging van Eigenaars in rekening gebrachte (periodieke of definitieve) bijdragen zijn voor rekening van verhuurder; (...) 3. Verhuurder of zijn rechtsopvolgers onder bijzondere of algemene titel kan (kunnen), indien de huurprijs ad f. 250,- niet in overeenstemming is met het puntenwaarderingstelsel van de Huurprijzenwet woonruimte of anderszins te laag is, geen aanpassing van de huursom vragen; (...) 5. De verhuurder is verplicht de bepalingen hiervoor sub c.1. en 3. gemeld alsmede onderhavige (sub 5) bepaling bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het verhuurde aan de opvolgend eigenaar op te leggen ten behoeve van de huurder. De verhuurder die deze verplichting niet nakomt, zal, na bij aangetekende brief in gebreke te zijn gesteld, een ten behoeve van de huurder verschuldigde direkt opeisbare boete verbeuren van een bedrag gelijk aan de alsdan geldende waarde van de woning in vrij opleverbare staat."
 - c. De huurovereenkomst is bij authentieke akte opgemaakt. *A. sr.* heeft zich voorafgaand aan het aangaan van de huurovereenkomst juridisch laten adviseren, onder andere door mr. F. T., *A. sr.*'s latere executeur-testamentair en mr. *B.*, de vader van *B.*
 - d. *A. sr.* is op 28 mei 2000 overleden. Zijn twee erfgenamen waren *A.* en de zuster van *A.* (verder: *Y.*). Tevens waren bij testament enige legaten toegekend. *A.* heeft met *Y.* mondeling afgesproken dat *Y.* *B.*, na het overlijden van *A. sr.*, op enigerlei wijze financieel zou ondersteunen.
 - e. Nadat al een gedeeltelijke verdeling van de nalatenschap tussen *A.* en haar zuster op 30 augustus 2001 had plaatsgevonden, is de woning op 24 juni 2002 aan *A.* toegedeeld, tezamen met een ander appartement, onder de verplichting aan *A.* haar zuster wegens overbedeling te compenseren.
 - f. De woning heeft, met een waardepeildatum 1 januari 2005, een WOZ-waarde van EUR 162.000,-. De voor de woning geldende wettelijke maximale huurprijsgrens bedraagt per 1 juli 2007 EUR 488,- per maand (gebaseerd op 113 punten). De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) met betrekking tot de woning bedraagt EUR 2.768,76 per jaar; het eigenaargedeelte onroerend zaakbelasting EUR

133,-, het rioolrecht EUR 150,- en de waterschapsbelasting EUR 26,18, alle eveneens per jaar.

STANDPUNT VAN PARTIJEN

2. **A.** vordert, zakelijk weergegeven, (primair, punt 18 dagvaarding) 1. de huurovereenkomst te ontbinden met de veroordeling van **B.** de woning te verlaten; (subsidiair) 2. de huurprijs van de woning per 1 januari 2008 vast te stellen op EUR 488,- per maand (en voorts de huur iedere eerste juli nadien met het door de minister voor niet-geliberaliseerde woonruimte vastgestelde percentage te verhogen), te vermeerderen met een bedrag ad EUR 120,- ter zake van voorschot servicekosten.
- A.** legt aan haar vordering ten grondslag (primair) dat de huurovereenkomst zoals gesloten op 14 januari 1989 op grond van art. 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden) gewijzigd dient te worden en (subsidiair) dat ongewijzigde voortzetting van de huurovereenkomst van **A.** niet gevegd kan worden gelet op de uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) d.d. 22 februari 2005 en 19 juni 2006 (Hutten-Czapska, EHRC 2005/44 en 2006/105), en gelet op artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), dan wel art. 7:206 lid 1 BW. **A.** beroept zich als materiële onderbouwing van haar vordering op het exploitatieverlies dat zij jaarlijks leidt, in verband met de op haar met betrekking tot de woning rustende financiële verplichtingen (Lasten VvE, OZB, rioolrecht en waterschapsbelasting, bijtelling box 3) tegenover de niet geïndexeerde huuropbrengst van NLG 250,- (EUR 113,50) per maand. In conclusie van repliek voert **A.** als grondslag mede aan dat de huurovereenkomst nietig zou zijn, immers een ongeoorloofde oorzaak zou hebben, namelijk in strijd met de bepaling van de Algemene Bijstandswet tot stand gekomen.
3. **B.** verzet zich tegen de vorderingen. Zij wijst op de bijzondere omstandigheden waaronder de huurovereenkomst in 1989 is aangegaan. **A.** sr. heeft, teneinde **B.** levenslang in de gelegenheid te willen stellen de woning voor een relatief lage, vaste, prijs te bewonen, de betreffende woning gekocht en onmiddellijk aan **B.** verhuurd. Naar mening van **B.** is de huurovereenkomst te beschouwen als een soort van legaat aan haar, gelijk **A.** sr. ook aan anderen met wie hij een buitenechtelijke relatie had (gehad) legaten heeft verstrekt. **B.** bestrijdt dat sprake is van onvoorziene omstandigheden, aangezien bij het aangaan van de huurovereenkomst voorzien is althans te voorzien was dat **A.** sr. (geboren in 1924) eerder zou overlijden dan **B.** sr. (geboren in 1948) en juist met het oog op de erfgenamen van **A.** sr. het kettingbeding ad c.1, c.3 en c.5 is opgesteld.

BEOORDELING

Art. 6:258 BW

4. Voor de primaire vordering (ontruiming) en de subsidiaire vordering (huurprijsverhoging) worden dezelfde (primaire, subsidiaire en meer subsidiaire) grondslagen aangevoerd. De vordering tot ontruiming dan wel aanmerkelijke verhoging van de huurprijs, is primair gebaseerd op art. 6:258 BW, onvoorziene omstandigheden. Art. 6:258 BW bepaalt in lid 1 dat de rechter op verlangen van een der partijen de gevolgen van een overeenkomst kan wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Lid 2 bepaalt dat een wijziging of ontbinding niet

wordt uitgesproken, voor zover de omstandigheden krachtens de aard van de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening komen van degene die zich er op beroept. Lid 3 tenslotte bepaalt dat voor de toepassing van dit artikel degene op wie een recht of een verplichting uit een overeenkomst is overgegaan, met een partij bij die overeenkomst gelijk staat.

5. De thans te beantwoorden vraag is allereerst of de huidige situatie aangaande de woning een onvoorziene omstandigheid vormt in de zin van lid 1. Geoordeeld wordt dat dat niet het geval is. *A.* sr. heeft in 1989 de woning gekocht en onmiddellijk doorverhuurd aan *B.* sr. Gelet op de affectieve relatie die bestaan heeft tussen *A.* sr. en *B.* sr., over welke duur partijen overigens van mening verschillen, heeft de aankoop van de woning door *A.* sr. kennelijk plaatsgevonden ten behoeve van *B.* sr. De huurovereenkomst is weloverwogen tot stand gekomen, nadat *A.* sr. zich had laten adviseren door onder andere zijn latere executeur-testamentair. Het moet er daarom voor gehouden worden dat *A.* sr. willens en wetens in de huurovereenkomst heeft opgenomen dat de huur een niet te verhogen bedrag van NLG 250,- zou zijn, dat de bijkomende lasten door de verhuurder gedragen zouden worden, en dat deze huurovereenkomst ongewijzigd zou gelden voor opvolgende verhuurders, op straffe van een boete gelijk aan de leegwaarde van de woning. Om de huurovereenkomst een maximale geldingskracht te geven is zij bij authentieke akte aangegaan. Gelet op het leeftijdsverschil tussen *A.* sr. en *B.* sr. (in 1989 resp. 65 en 41 jaar oud) was (statistisch gezien) te verwachten dat *B.* sr. *A.* sr. zou overleven. In 1989 was, gelet op de prijsontwaarding, te voorzien dat het vaste door *B.* sr. te betalen bedrag aan huur relatief steeds geringer zou worden, en de door de verhuurder te betalen kosten daartegenover relatief hoger. Met andere woorden: het was in 1989 al te voorzien dat de verhouding kosten-baten voor de verhuurder steeds ongunstiger zou worden. Door *A.* sr. is niet aangevoerd dat die verhouding kosten-baten thans voor de verhuurder zo ongunstig zou zijn, dat dat in 1989 niet te voorzien was. Dit alles leidt tot de conclusie dat te dezen geen sprake is van onvoorziene omstandigheden in de zin van art. 6:258 BW. Reeds om die reden dient de primaire vordering te worden afgewezen.
6. In dit verband zij opgemerkt dat de door *A.* sr. aangevoerde parallel met art. 16 Hpw (oud) dit niet anders maakt. Op grond van (de jurisprudentie op) art. 16 Hpw kon er aanleiding zijn voor aanpassing van de huurprijs wanneer die was overeengekomen op basis van een bijzondere verhouding tussen partijen en die verhouding nadien was vervallen. In casu is in de bijzondere verhouding, te weten de affectieve relatie die tussen *A.* sr. en *B.* sr. heeft bestaan, niets veranderd en was het juist uitdrukkelijk de bedoeling van *A.* sr. dat die omstandigheid ook een juridisch gevolg zou hebben, namelijk een lage huurprijs, na zijn overlijden c.q. tegenover zijn rechtsopvolgers. Verder blijkt uit de wetsgeschiedenis en de toepassing van art. 16 Hpw dat deze bepaling een zeer terughoudende toepassing verdiende. Tenslotte is met het laten vervallen van art. 16 Hpw geen inhoudelijke wijziging beoogd, en werden de onder dat artikel aanwezige mogelijkheden nadien aanwezig geacht op grond van art. 6:258 BW.
7. Overigens zou ook om andere redenen de primaire vordering naar het oordeel van de kantonrechter niet voor toewijzing in aanmerking komen. Die grond is gelegen in het in genoemd wetsartikel neergelegde criterium dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde voortzetting van de overeenkomst van, in casu: de huurder, niet verlangd mag worden. *A.* sr. heeft, in 1989, na een affectieve relatie op dat moment te hebben of te hebben gehad, aan *B.* sr. (het gebruik van) de woning willen doen toekomen, op voor haar financieel gunstige voorwaarden. Evenzo is *A.* sr. anderen met wie hij een buitenechtelijke affectieve relatie had of had gehad, maar dan in de vorm van een legaat, financieel tegemoet gekomen. Materieel gesproken betekende het aangaan van de huurovereenkomst voor *B.* sr. die daar een andere

huurwoning voor heeft opgezegd, dat zij levenslang een goedkope woning zou kunnen gebruiken. Dat B. onverkorte naleving wenst van de huurovereenkomst is niet onaanvaardbaar. A. heeft geen omstandigheden aangevoerd (bijvoorbeeld een exorbitant gebruik door B. van door A. te betalen energie) die de huidige situatie onaanvaardbaar zou maken.

8. In dit kader merkt de kantonrechter op dat art. c5. van de huurovereenkomst bepaalt dat bij het door de verhuurder niet nakomen van de verplichtingen ad c.1 en c.3, de verhuurder een boete verbeurt gelijk aan de leegwaarde van de woning. Een redelijke uitleg van deze bepaling houdt in dat de verhuurder door betaling van deze boete voor het overige tegenover de huurder is gekweten. Dat zou met zich brengen dat A. aan B. de leegwaarde van de woning had kunnen betalen of kan betalen en aldus tegenover B. gekweten zou zijn. Tenslotte stond het A. ook vrij de erfenis te verwerpen.
9. Door A. is niet aangevoerd dat het exploitatie-verlies op de woning zodanig is dat dit de toekomstige leegwaarde van de woning overschrijdt en dat het voor haar niet mogelijk was dit te voorkomen, bijvoorbeeld door de woning aan B. te schenken dan wel haar de boete gelijk aan de leegwaarde van die woning te betalen.
10. A. wist op het moment dat de woning aan haar werd toegedeeld, dat op deze woning, als gevolg van de huurovereenkomst, een ongebruikelijke last drukte. Immers op 24 juni 2002 was A. sr. al geruime tijd overleden en had B. al evenzo geruime tijd de reguliere huurprijs van EUR 113,50 per maand betaald. A. wist bij die toedeling dat de betreffende woning gedurende het leven van B. vanuit een liquiditeitsperspectief onaantrekkelijk was, waar tegen over stond het na het overlijden of vrijwillig vertrek van B. verkrijgen van de lege woning. A. heeft geen omstandigheden aangevoerd, bijvoorbeeld onoverkomelijke liquiditeitsproblemen van haar kant, die de gehele constructie voor haar onaanvaardbaar zouden maken.
11. De primaire grondslag van de (primaire en subsidiaire) vorderingen van A. slaagt gelet op het hierboven onder 5 tot en met 10 bepaalde niet.

Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens

12. Vervolgens baseert A. haar primaire en subsidiaire vorderingen op een subsidiaire grondslag, namelijk de uitspraken van het EHRM d.d. 22 februari 2005 en 19 juni 2006 (Hutten-Czapska, EHRC 2005/44 en 2006/105), op artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM, dan wel art. 7:206 lid 1 BW. Ook deze subsidiaire grondslagen slagen niet.
13. Genoemde uitspraken van het Europees Hof zijn, en het Eerste Protocol bij het EVRM zien, naar het oordeel van de kantonrechter, op een andere situatie dan de onderhavige. In genoemde uitspraken heeft het Europees Hof geoordeeld dat het ontbreken van een mechanisme in de Poolse wetgeving om de onderhoudskosten van verhuurde huizen te bestrijden uit de inkomsten, in strijd is met het EVRM. In casu is echter sprake van een erflater die zijn erfgenamen, weloverwogen, een met een a-typische huurovereenkomst bezwaarde woning nalaat. De vraag of die huurovereenkomst ook tegenover de erfgenamen bindend is moet worden beantwoord aan de hand van de normen zoals neergelegd in de artikelen 6:248 lid 2 en 6:258 BW. Laatstgenoemde artikelen bieden voor eiseres een in beginsel adequaat rechtsmiddel (of in de woorden van de dagvaarding, pag. 12: voldoende correctiemechanisme) om onaanvaardbare consequenties dan wel het ontbreken van een 'fair balance' (punt 23, conclusie van repliek) te voorkomen.

Art. 7:206 BW

14. Artikel 7:206 BW biedt de verhuurder geen grondslag om de huurovereenkomst te ontbinden dan wel de huurprijs te verhogen. Toekomstige omstandigheden ten aanzien van onderhoud zijn voor het oordeel in deze procedure onvoldoende concreet en relevant.

Art. 3:40 BW

15. Wat betreft de meer subsidiaire grondslag, namelijk dat de huurovereenkomst nietig zou zijn, immers in strijd met de openbare orde, oordeelt de kantonrechter als volgt. Door B. is gesteld dat de constructie van het door A. sr. aan haar verhuren van de woning onder de onderhavige condities, is besproken en geaccepteerd door de Gemeentelijke Sociale Dienst van Amstelveen, van welke B. een bijstands-uitkering ontvangt. Door A. is niet aangevoerd op grond waarvan de constructie zoals overeengekomen tussen A. sr. en B. in strijd zou zijn met de Algemene Bijstandswet (of thans: de Wet Werk en Bijstand). Dat sprake zou zijn van een overeenkomst in strijd met de goede zeden en de openbare orde als bedoeld in art. 3:40 lid 1 BW is daarmee niet dan wel onvoldoende komen vast te staan.

Conclusie

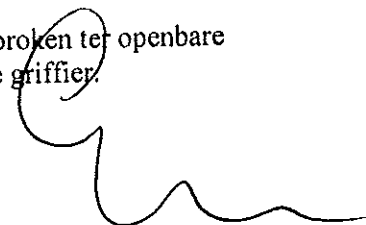
16. Nu geen van de voor de (primaire en subsidiaire) vorderingen aangevoerde (primaire en subsidiaire) grondslagen slagen, dienen de vorderingen te worden afgewezen.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. wijst de vorderingen af;
- II. veroordeelt A. in de proceskosten die door B. zijn gemaakt en die tot op heden begroot worden op: EUR 300,-, inclusief eventueel verschuldigde btw.

Aldus gewezen door mr. G.C. Boot, kantonrechter en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 27 maart 2009 in tegenwoordigheid van de griffier.



Voor afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kanton