

EISER

AFSCHRIJF

Rechtbank Amsterdam Sector Kanton
Locatie Amsterdam
Rolnummer: CV 08-31893
Datum: 19 januari 2010
246

Vonnis van de kantonrechter te Amsterdam in de zaak van:

Marc Armand Pinckaers
wonende te Amsterdam
eiser
nader te noemen Pinckaers
in persoon verschenen

tegen

F.A.B. Weisz en R.T.H. van Gelderen
wonende te Amsterdam
gedaagden
nader te noemen Weisz c.s.
gemachtigde: mr. A. Heyder

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

In deze zaak is een descente en comparitie van partijen gelast bij vonnis van 30 juni 2009. De comparitie en de descente zijn gehouden op 7 oktober 2009. Verschenen zijn Pinckaers en Weisz c.s. ten deze vertegenwoordigd door Van Gelderen met hun gemachtigde. Van het verhandelde ter terechtzitting zijn aantekeningen gemaakt. Vervolgens hebben partijen ieder een akte genomen. Pinckaers heeft zijn eis vermeerderd. Weisz c.s. heeft daartegen bij afzonderlijke akte geprotesteerd.

Tenslotte is vonnis bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Beoordeling

De kantonrechter oordeelt als volgt.

In deze heeft Pinckaers Weisz c.s. gedagvaard bij dagvaarding van 9 november 2004. Tevens werd gedagvaard de besloten vennootschap Crankybox B.V. Nadat Weisz c.s. had geantwoord heeft de kantonrechter bij vonnis van 24 februari 2005 een comparitie van partijen gelast. Vervolgens heeft de kantonrechter vonnis gewezen op 21 juli 2005. In dat vonnis werd vastgesteld dat Pinckaers 5 vorderingen had ingesteld. De eerste vordering betrof ontbinding van de huurovereenkomst en veroordeling van Weisz c.s. tot ontruiming. Vervolgens werd een verklaring voor recht gevraagd dat er een beëindigingsovereenkomst tussen partijen tot stand was gekomen inhoudende ontruiming van de woning. Schadevergoeding werd gevorderd vanwege het afbreken van een deel van het aanrecht en het verwijderen van fornuis, afzuigkap en oven. Verder vorderde Pinckaers vernietiging van de uitspraak van de huurcommissie van 12 juni 2004 en tenslotte vorderde hij een verklaring voor recht dat er tussen partijen geen huurprijsbescherming geldt.

In voormeld vonnis heeft de kantonrechter de eerste drie hierboven genoemde vorderingen afgewezen. Tevens heeft hij Pinckaers niet ontvankelijk verklaard in zijn vordering tegen Crankybox. Met betrekking tot de vorderingen aangaande de uitspraak van de huurcommissie van 12 juni 2004 en een verklaring voor recht dat tussen partijen geen huurprijsbescherming geldt stelde de kantonrechter hen in de gelegenheid om een conclusie van repliek en dupliek te nemen. Nadat partijen deze conclusies hadden genomen heeft de kantonrechter vonnis gewezen op 16 februari 2006. In dit vonnis heeft hij de vordering betreffende de verklaring voor recht afgewezen. Voorts werd aan Pinckaers te bewijzen opgedragen dat Weisz c.s. van hun rechtsvoorganger als verhuurder vergoed hebben gekregen de kosten die zij hebben gemaakt voor de aanleg van de centrale verwarming in het gehuurde in 1988. Voorts werd een descende gelast.

Tegen beide vonnissen heeft Pinckaers hoger beroep ingesteld. Bij arrest van 6 maart 2008 is Pinckaers door het gerechtshof te Amsterdam niet ontvankelijk verklaard voor zover hij in beroep is gekomen tegen de beslissingen met betrekking tot Crankybox nu daartegen geen grieven waren gericht terwijl beide vonnissen voor het overige zijn bekrachtigd.

Op verzoek van Weisz c.s. is vervolgens de procedure voortgezet.

Pinckaers heeft in zijn akte na de descende van 7 oktober 2009 zijn eis vermeerderd. Begrijpt de kantonrechter het betoog van Pinckaers goed dan stelt hij andermaal aan de orde de door hem gevorderde ontbinding en ontruiming, wenst hij dat Weisz c.s. wordt veroordeeld om EUR 3000,00 per maand te betalen voor iedere maand dat zij in het gehuurde blijven, subsidiair wenst hij dat huurovereenkomst wordt gewijzigd in die zin dat de huurprijs wordt gesteld op EUR 2745,00 per maand per 1 maart 2004 althans EUR 2974,00 per 1 november 2009 en meer subsidiair verzoekt hij de uitspraak van de huurcommissie van 12 juni 2004 te vernietigen en Weisz c.s. in het verzoek dat zij hebben gedaan aan de huurcommissie niet ontvankelijk te verklaren en met toepassing van artikel 5 lid 2 Bhw de huurprijs te bepalen op de hiervoor genoemde bedragen.

Weisz c.s. hebben zich tegen de wijziging van de eis verzet voor zover deze beslissingen welke de kantonrechter reeds heeft genomen en welke door het hof zijn bevestigd opnieuw aan de orde stelt.

De kantonrechter zal thans eerst beslissen op de vordering de eis te mogen wijzigen. De vordering wordt afgewezen. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Pinckaers heeft zich beroepen op een uitspraak van het Europese hof voor de rechten van de mens van 19 juni 2006 en 28 april 2008. De eerste uitspraak was wel bekend toen het hof arrest wees, de tweede per definitie niet. Voorts wijst Pinckaers op een uitspraak van de Hoge Raad inzake De Vries tegen de gemeente Voorst (LJN BC 2800) waarin de Hoge Raad heeft overwogen dat de eisen van een goede procesorde mee brengen dat de rechter, aan wie is gebleken dat een eerdere door hem gegeven, maar niet in een einduitspraak vervatte eindbeslissing berust op een onjuiste

juridische of feitelijke grondslag, bevoegd is om, nadat partijen de gelegenheid hebben gekregen zich dienaangaande uit te laten, over te gaan tot heroverweging van die eindbeslissing, teneinde te voorkomen dat hij op een ondeugdelijk grondslag een einduitspraak zou doen. De kantonrechter moet constateren dat hier wel degelijk sprake is van einduitspraken. Bij voornoemde vonnissen, bevestigd door het gerechtshof, zijn de vorderingen die thans weer worden ingesteld, behoudens voorzover het betreft de uitspraak van de huurcommissie, definitief afgedaan, waartegen geen voorziening meer open staat. De door Pinckaers aangehaalde uitspraak van de Hoge Raad geeft de rechter de mogelijkheid om terug te komen op een eindbeslissing maar niet op een einduitspraak, daargelaten dat Pinckaers nu vordert dat de kantonrechter terugkomt op een uitspraak van het gerechtshof, die hij in cassatie niet heeft aangevochten. Dat inmiddels deze uitspraken wellicht in strijd zijn met latere jurisprudentie van het Europese hof voor de rechten van de mens (EHRM) maakt dat niet anders. Het is nu eenmaal niet zo, dat bindende einduitspraken van rechters opnieuw ter discussie kunnen worden gesteld wanneer later rechters tot de conclusie komen dat die uitspraken bij nader inzien fout waren.

Dat betekent dat thans nog slechts aan de orde is de uitspraak van de huurcommissie alsmede de bewijsopdracht welke aan Pinckaers is gegeven.

De kantonrechter is van oordeel dat de huurcommissie de huurprijs niet had mogen verlagen. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Art. 7: 254 BW biedt de huurder de mogelijkheid, zo de verhuurder niet instemt met een voorstel tot huurverlaging, de huurcommissie te verzoeken een uitspraak te doen over de redelijkheid van het door hem gedane voorstel tot huurverlaging. De huurcommissie doet uitspraak met inachtneming van artikel 14^o artikel 13 lid 5 en 6^o artikel 10 UHW. Daarbij beoordeelt zij de kwaliteit van de woonruimte op basis van de regels vastgelegd in het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Aldus is een kader vastgelegd waarbij huurprijzen welke zijn overeengekomen (aanzienlijk) naar beneden toe kunnen worden bijgesteld tegen de wil van de verhuurder. Terzijde zij opgemerkt dat een huurprijzibijstelling naar boven wanneer de kwaliteit van de woonruimte gelet op het Besluit Huurprijzen Woonruimte daartoe aanleiding geeft, niet mogelijk is.

Pinckaers heeft zijn vorderingen mede in de sleutel gesteld van artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Kort samengevat, voorzover hiervan belang, geeft dit artikel aan iedere natuurlijke persoon het recht op het ongestoord genot van zijn eigendom; aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet; deze beperkingen tasten niet het recht van de Staat aan om die wetten toe te passen die hij noodzakelijk acht om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang.

Het EHRM heeft in zijn uitspraken van 19 januari 2006 en 28 april 2008 inzake Czaspka tegen Polen nadere invulling aan deze bepaling gegeven in verband met de in de huurwetgeving van sommige lidstaten voorziene beperkingen met betrekking tot de uitoefening van het recht betreffende de verhuur van woningen. Het EHRM gaat bij zijn beoordeling van een situatie waarvan wordt gesteld dat deze strijdig is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM na 1) of er een inmenging is in het eigendomsrecht en zo ja, of deze is voorzien bij wet, hetgeen ook betekent dat er geen sprake mag zijn van strijd met de rechtszekerheid, noch met het verbod van willekeur, 2) of een gerechtvaardigd algemeen belang met deze wetgeving wordt beoogd en 3) of er een gerechtvaardigd evenwicht bestaat tussen de eisen van algemeen belang en de fundamentele rechten van het individu. In de hierboven genoemde uitspraken constateerde het EHRM een inbreuk op artikel 1 Eerste Protocol EVRM omdat de verhuurder de huurder niet uit de hem, verhuurder, toebehorende woning kon zetten, terwijl de huur zodanig laag was dat slechts 60 procent van de onderhoudskosten bij de huurder was te verhalen, laat staan dat de mogelijkheid

bestond enige winst uit de huurrelatie te behalen om het geleden huurverlies te verhalen of op termijn tot een kostendekkend huurprijsniveau te komen.

Betrekkelijk de doorwerking van het EHRM in privaatrechtelijke verhoudingen en meer in het bijzonder de taak van de rechter in verband daarmee wordt het volgende overwogen. Volgens het EHRM is een verdragsstaat verplicht actief op te treden teneinde de nakoming van rechten welke zijn toegekend aan de burger op voet van het EVRM te verzekeren. Dit kan ook betekenen dat de overheid gehouden is in horizontale verhoudingen op te treden, ook als het gaat om het eigendomsrecht. De nationale rechter kan daarmee verplicht zijn tussen particulieren geldende privaatrechtelijke verplichtingen en rechten, waaronder naar de kantonrechter aanneemt ook wordt verstaan wetsbepalingen welke beogen privaatrechtelijke verhoudingen mede te reguleren, verdragsconform uit te leggen.

Uit het vorenstaande concludeert de kantonrechter dat hij zal hebben na te gaan of een verdragsconforme uitleg van vermelde wetgeving ertoe kan leiden dat een tussen twee partijen afgesproken huurprijs, zolang de huurovereenkomst duurt, tegen de wil van de verhuurder naar beneden kan worden bijgesteld.

Het zal duidelijk zijn dat het EVRM op zich toestaat dat Nederland met wettelijke maatregelen het recht van een eigenaar van een woning beperkt om de huurprijs te vragen die de markt toelaat. Ook gaat de kantonrechter ervan uit dat met dergelijke wetgeving het algemeen belang is gediend. De vraag is of dergelijke wetgeving onder omstandigheden in strijd komt met het rechtszekerheidsbeginsel en of er, wanneer de huurprijs is verlaagd, nog sprake is van een gerechtvaardigd evenwicht tussen de eisen van het algemeen belang en de belangen van de getroffen verhuurder. Dienaangaande wordt het volgende overwogen.

Een neerwaartse bijstelling tegen de wil in van de verhuurder is op zich een noodzakelijk onderdeel van wetgeving waarbij de huurprijs wordt gereguleerd. Echter een dergelijke bepaling mag niet in strijd komen met het rechtszekerheidsbeginsel en niet leiden tot disproportionaliteit tussen het algemeen belang en de belangen van de verhuurder. Daarbij ware ervan uit te gaan dat uitgangspunt is dat de verhuurder die huurovereenkomst aangaat met betrekking tot een woning welke valt onder wetgeving waarbij de huurprijs wordt gereguleerd, wanneer hij zijn exploitatie baseert op een huurprijs die hoger ligt dan de kwaliteit van de woning rechtvaardigt, gelet op de met betrekking tot de verhouding tussen huurprijs en kwaliteit geldende wetgeving, geen bescherming verdient op basis van artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Uitgaande van hetgeen hiervoor is overwogen komt de kantonrechter tot de conclusie dat in casu bijstelling van de huur naar beneden met die bepaling in strijd is. Daartoe wordt het volgende overwogen.

Weisz c.s. heeft de woning gehuurd in 1988. Tot 2004 hebben zij steeds de toen overeengekomen huur, geïndexeerd, betaald zonder klagen. Dat was Pinckaers bekend toen hij het pand, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, vele jaren nadien - de kantonrechter begrijpt in 2002 of 2003 - aankocht. Hij mocht er dus op rekenen dat hij zijn exploitatie van dat pand op die huurprijs kon afstemmen en daarmee zal hij in de prijsstelling bij aankoop rekening hebben gehouden. Door de neerwaartse aanpassing van de huurprijs komt hij jaarlijks op basis van de huurprijs 2003 EUR 3360,00 tekort welk bedrag via indexatie sindsdien alleen maar zal zijn opgelopen. Bij een gemiddelde jaarlijkse huurprijs aanpassing van 1,5 procent zou het thans al gaan om EUR 3600,00. Dat moet in strijd worden geacht met rechtszekerheid. Dat zou slechts anders zijn als hij het pand heeft aangekocht korte tijd - bijvoorbeeld zes maanden, een en ander zoals geregeld in artikel 7: 249 BW - nadat de huurovereenkomst is ingegaan omdat hij dan rekening moet houden met een verzoek tot aanpassing zoals hiervoor bedoeld om effectieve toepassing van de wetgeving te garanderen. Betoogd kan worden, dat een koper ook rekening zou kunnen houden met de

mogelijkheid dat de huur omlaag zou kunnen gaan omdat een zittende huurder op enig moment zou kunnen klagen over de hoogte ervan en voorts dat de koper bij het opnieuw verhuren, nadat zittende huurder de woning heeft verlaten, in ieder geval blootstaat aan een actie van de huurder indien hij te hoog verhuurt al hetgeen afbreuk doet aan het hiervoor overwogene. De kantonrechter verwerpt dit verweer. Immers de koper weet bij aankoop van de woning in het zojuist verdedigde stelsel direct waar hij op kan rekenen, terwijl het voor hem bij gebrek aan gegevens die moeizaam of niet zijn te vergaren en welke zelfs als ze zijn verkregen niet leiden tot enige zekerheid omdat de daaruit getrokken conclusies onderworpen zijn aan het oordeel van rechter, de onzekerheid boven de exploitatie blijft hangen. Verder kan hij bij het leeg op komen van de woning opnieuw zijn risico's afwegen en op basis van zijn inschatting daarvan te beslissen wat hij met de woning zal doen, terwijl hij mogelijkheid ontbeert bij een hem opgelegde huur verlaging; in dat geval is de keuze immers tussen accepteren of de woning met verlies verkopen. Bovendien wordt hij door de toepassing van artikel 7: 254 BW disproportioneel getroffen gelet op het algemeen belang dat betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven en zijn eigen belang dat hij kan exploiteren zoals hij voorzag, toen hij het pand aankocht. Immers het algemeen belang dat er woningen tegen betaalbare huur en beschikbaar blijven, speelt in casu geen rol nu de woning ongeacht de prijs al 15 jaar niet op de markt beschikbaar was. Dat betekent dat bij een verdragsconforme uitleg artikel 7:254 BW buiten toepassing dient te blijven en een huurprijsverlaging dus niet mogelijk was.

Een ander betekent dat de beschikking van de huurcommissie van 12 juni 2004, verzonden op 16 september 2004, dient te worden vernietigd. Voorts is de door de kantonrechter gegeven bewijsopdracht niet meer van belang.

Als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij zal Pinckaers in de kosten worden veroordeeld.

Dat betekent dat wordt beslist als volgt.

BESLISSING

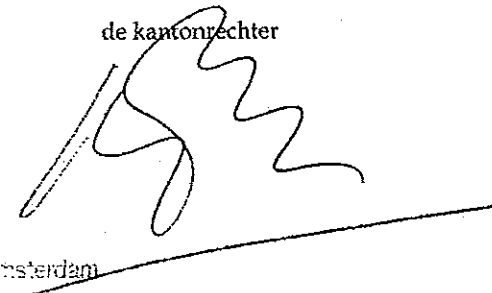
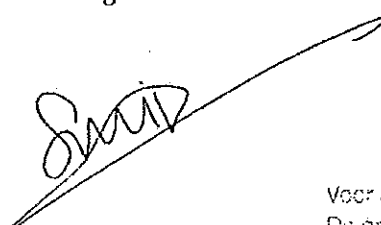
De kantonrechter:

- I. vernietigt de beslissing van de huurcommissie van 12 juni 2004, verzonden op 16 september 2004 en bepaalt dat huurprijs per 1 maart 2004 gehandhaafd blijft op EUR 1033,73 per maand;
- II. wijst af het meer of anders gevorderde;
- III. veroordeelt Pinckaers in de kosten van het geding tot op heden begroot op EUR 1.000,00 voor salaris van de gemachtigde van Weisz c.s., een ander voorzover verschuldigd, incl. BTW;
- IV. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gewezen door mr. M.P.A.M. Fruytier, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 19 januari 2010 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier

de kantonrechter



Voor afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kanton