



## Nieuwsbrief 14

17 juni 2013,

Geachte nieuwsbrief-abonnee,

Het is nog pas twee weken geleden sinds wij u onze laatste nieuwsbrief zonden. De reden waarom wij u nu al weer een nieuwsbrief sturen is niet omdat er in onze class action iets belangrijks is gebeurd maar in de eerste plaats om u vooraf te informeren over mogelijk verwarrende berichtgeving in de komende weken over een arrest van de Hoge Raad van 14 juni waarin een individuele verhuurder in het gelijk is gesteld. In de tweede plaats sturen wij deze nieuwsbrief om u te adviseren als u eventueel overweegt om te gaan procederen bij de kantonrechter nadat u door de huurcommissie in het ongelijk bent gesteld.

In onze vorige nieuwsbrief hebben wij vermeld dat een individuele eigenaar/verhuurder een proces heeft lopen waarin, net als in onze class action, een fundamenteel beroep wordt gedaan op het eigendomsrecht van het Europese verdrag voor de rechten van de mens (EVRM). Hij heeft zijn proces voor de kantonrechter en het Gerechtshof Amsterdam verloren en heeft enige maanden geleden cassatie aangetekend bij de Hoge Raad. Zijn zaak is nu in behandeling van de Procureur - Generaal die hierover advies zal uitbrengen aan de Hoge Raad. Daarna zal de Hoge Raad wellicht nog in dit jaar en anders begin volgend jaar arrest wijzen. In onze vorige nieuwsbrief hebben wij ook vermeld dat was aangekondigd dat het advies van de Procureur – Generaal in die zaak op 14 juni zou verschijnen maar dat uitstel heel goed mogelijk was gezien de gecompliceerdheid van de materie.

### Twee verschillende rechtszaken

Op 14 juni hebben echter tegelijk twee gebeurtenissen plaatsgevonden, die gemakkelijk met elkaar verward kunnen worden omdat ze allebei te maken hebben met het eigendomsrecht van het EVRM. Het betreft hier echter twee verschillende zaken en daardoor kunnen gemakkelijk misverstanden ontstaan, die wij met deze nieuwsbrief zoveel mogelijk willen trachten te voorkomen. Deze twee gebeurtenissen zijn:

- In de zojuist genoemde zaak heeft de Procureur – Generaal op 14 juni inderdaad zijn advies uitgesteld. Voorlopig loopt dat uitstel tot 12 juli maar ook daarna is verder uitstel nog mogelijk. Over deze zaak valt nu dus nog niets te melden.

- In een andere huurrechtzaak, die ook bij de Hoge Raad aanhangig was en die daar al in een verder stadium van behandeling was, heeft de Hoge Raad op 14 juni een arrest gewezen. Ook in die zaak had de verhuurder een beroep gedaan op het eigendomsrecht van het EVRM maar dat aspect kwam bij de behandeling voor de Hoge Raad niet meer als zodanig aan de orde gekomen. Bij de Hoge Raad ging het uiteindelijk alleen over een formeel juridisch aspect en daarom is dat arrest voor onze class action maar van beperkt belang.

Hoewel dit dus twee zaken zijn die los van elkaar staan, is het desalniettemin mogelijk dat dit laatstgenoemde arrest van de Hoge Raad in de media en de vakliteratuur wel (ten onrechte) zal worden gezien als een standpuntbepaling van de Hoge Raad in de kwestie van het eigendomsrecht van het EVRM en wellicht zal er daarbij ook verband worden gelegd met onze class action. Dit kan mogelijk tot misverstanden leiden.

### Samenvatting van het arrest

De laatstgenoemde zaak, waarin de Hoge Raad op 14 juni arrest heeft gewezen, kan in het kort als volgt worden samengevat:

De heer X kocht in 2002 een grachtenpand in Amsterdam. Het benedenhuis was leeg en daar ging de heer X zelf wonen. Het bovenhuis was door de verkoper al in 1988 verhuurd aan de heer B en mevrouw C. Zij betaalden hem een huur die (ruim) boven de puntentelling lag. Nadat de heer X het pand gekocht had, gingen de huurders echter naar de huurcommissie en daar kregen ze in 2004 huurverlaging. Het contractueel geldende huurbedrag van € 1.033,73 per maand, dat ze in het verleden steeds betaald hadden, werd aldus verlaagd naar € 761,37. De heer X nam daar geen genoegen mee en vroeg huurprijsvaststelling door de kantonrechter en beriep zich onder andere op zijn eigendomsrecht, waarbij hij verwees naar de Poolse arresten van het Europese Hof. De kantonrechter stelde hem op 19 januari 2010 tot veler verrassing in het gelijk en wees de huurverlaging af door de beslissing van de huurcommissie te vernietigen.

Uit de tekst van diens vonnis blijkt dat de kantonrechter het Nederlandse huurstelsel niet fundamenteel in strijd achtte met het eigendomsrecht (klik [hier](#) voor deze uitspraak). Maar hij vond in dit geval de door de huurders verlangde huurverlaging wel in strijd met het eigendomsrecht van de heer X. De huurders gingen tegen dat vonnis van de kantonrechter in beroep bij het Gerechtshof Amsterdam en kregen daar op alle fronten gelijk (klik [hier](#) voor de uitspraak van het Hof). De heer X ging vervolgens in cassatie bij de Hoge Raad met onder andere een formeel juridisch verweer dat was gebaseerd op het zogenaamde appèlverbod van artikel 7:262 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Daarin is, kort gezegd,

bepaald dat in geschillen over de huurprijs geen hoger beroep mogelijk is tegen een vonnis van de kantonrechter. De Hoge Raad heeft echter in het verleden uitzonderingen op dat appèlverbod toegestaan en daardoor in bepaalde soorten gevallen hoger beroep wel mogelijk gemaakt. In de onderhavige zaak van de heer X ging het er nu om of die uitzonderingen ook gelden voor gevallen waarin een verhuurder bij de kantonrechter met succes een beroep heeft gedaan op het eigendomsrecht van het EVRM. In het recente arrest van 14 juni heeft de Hoge Raad nu uitgemaakt dat die gevallen niet tot de uitzonderingen behoren en dat dus het appèlverbod ook voor die gevallen geldt (klik [hier](#) voor de uitspraak van de Hoge Raad). Kort samengevat: Als de kantonrechter in een geschil over de huurprijs een eigenaar/verhuurder in het gelijk stelt omdat in zijn geval sprake is van schending van zijn eigendomsrecht, dan kan de huurder daar geen hoger beroep meer tegen instellen omdat het appèlverbod van kracht is en het vonnis van de kantonrechter definitief is.

#### Eindresultaat: geen huurverlaging vanwege eigendomsrecht

Het spreekt vanzelf dat wij met dit eindresultaat heel gelukkig zijn. Wij willen echter niet pretenderen dat dit arrest van grote betekenis is voor onze class action. In die class action stellen wij namelijk primair dat het gehele Nederlandse stelsel van huurprijsbeheersing, huurbeeindigingsbescherming, huisvestingsmaatregelen en de hoogstwaarschijnlijk binnenkort ingevoerde verhuurderheffing fundamenteel in strijd is met het eigendomsrecht van het EVRM. Subsidiair stellen wij dat dit het geval is op een aantal cruciale onderdelen van dit stelsel waarmee de rechten van verhuurders worden ingeperkt. Een zo ver strekkende uitspraak heeft de Amsterdamse kantonrechter in deze zaak zeker niet gedaan en bij de Hoge Raad is deze materie inhoudelijk helemaal niet aan de orde geweest. Het recente arrest van de Hoge Raad van 14 juni heeft in dit opzicht dan ook een beperkte betekenis voor onze class action. Op een fundamentele uitspraak van de Nederlandse rechter, in hoogste instantie de Hoge Raad der Nederlanden, over de materie die wij in onze class action fundamenteel aan de orde hebben gesteld, zullen we nog enige tijd moeten wachten. Een uitspraak van het Europese Hof – indien de Hoge Raad onze eisen afwijst – zal helaas nog aanzienlijk langer duren vanwege de overbezetting van dat Hof.

#### Wel praktische betekenis

Voor sommige van onze deelnemers kan het arrest echter nu wel al praktische betekenis hebben en daarover willen wij u in deze nieuwsbrief dus ook adviseren. Uit het arrest blijkt namelijk dat er wel degelijk kantonrechters zijn (er is er althans één in Amsterdam) die bij huurkwesties in incidentele gevallen oog hebben voor een beroep op het eigendomsrecht van het EVRM. Dat is een aspect dat zeker dient mee te wegen bij een beslissing om al of

niet na een afwijzende uitspraak van de huurcommissie huurprijsvaststelling te vorderen bij de kantonrechter. En aan degenen die gaan procederen bij de kantonrechter adviseren wij dringend om in ieder geval steevast een beroep te doen op het eigendomsrecht van het EVRM en op de Poolse arresten. Want als de kantonrechter dat beroep toewijst dan is dat vonnis ook meteen definitief. En indien de kantonrechter dat beroep afwijst, kan meteen een klacht worden ingediend bij het Europese Hof. Zoals wij in onze nieuwsbrief 11 reeds meldden, liggen er bij het Europese Hof al vier klachten, waarvan de oudste al twee jaar oud is. Het kan voor de behandeling bij het Europese Hof zeer nuttig zijn wanneer dat aantal binnenkort nog verder gaat stijgen.

Wij hebben steeds benadrukt en ook in onze deelnemingsvoorwaarden vastgelegd, dat wij niet adviseren en assisteren in individuele zaken van onze deelnemers. Deelnemers die na een afwijzende uitspraak van de huurcommissie huurprijsvaststelling vorderen bij de kantonrechter, en deelnemers die een al of niet afwijzend vonnis van de kantonrechter hebben gekregen, zullen zich daarover dan ook niet tot ons maar tot de Vereniging Vastgoedbelang of een huurrechtadvocaat moeten richten.

Wij houden u uiteraard op de hoogte van verdere ontwikkelingen die relevant zijn voor onze class action.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Dr. N. Nobel.