



de Rechtspraak

Gerechtshof
Amsterdam

Mr. H.M. Hielkema
Postbus 75170
1070 AD Amsterdam

Handelssector

bezoekadres
Prinsengracht 436
1017 KE Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 1312
1000 BH Amsterdam

t (020) 5412111
f (020) 5413423
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.

datum 25 januari 2011
contactpersoon Mw. B. Ronde
zaaknummer 200.065.833/ 01
inzake R. van Gelderen c.s./M. Pinckaers
betreft Toezending arrest
bijlagen

0 volgens afspraak
0 ter kennisneming
x **bijgaand de uitspraak**
0



de Rechtspraak

Gerechtshof
Amsterdam

Mr. H.M. Hielkema
Postbus 75170
1070 AD Amsterdam

Handelssector

bezoekadres
Prinsengracht 436
1017 KE Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 1312
1000 BH Amsterdam

t (020) 5412111
f (020) 5413423
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum
en ons kenmerk vermelden.
Wilt u slechts één zaak in uw
brief behandelen.

datum 25 januari 2011
contactpersoon Mw. B. Ronde
zaaknummer 200.065.833/ 01
inzake R. van Gelderen c.s./M. Pinckaers
betreft Toezending arrest
bijlagen

0 volgens afspraak
0 ter kennisneming
x **bijgaand de uitspraak**
0

GERECHTSHOF AMSTERDAM

EERSTE MEERVOUDIGE BURGERLIJKE KAMER

ARREST

in de zaak van:

1. Regina Theresia Hester VAN GELDEREN,
2. Frans Andor Benjamin WEISZ,
beiden wonend te Amsterdam,
APPELLANTEN,
advocaat: mr. F.T. Panholzer te Amsterdam;

t e g e n

Marc Armand PINCKAERS,
wonend te Amsterdam,
GEÏNTIMEERDE,
advocaat: mr. H.M. Hielkema te Amsterdam,

De partijen worden hierna Van Gelderen cs en Pinckaers genoemd.

1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 15 april 2010 zijn Van Gelderen cs in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (verder ook: de

kantonrechter) van 19 januari 2010 - hersteld bij vonnis van 23 februari 2010 - in deze zaak onder rolnummer CV 08-31893 gewezen tussen hem als eiser en Van Gelderen cs als gedaagden.

Van Gelderen cs hebben zes grieven tegen het bestreden vonnis aangevoerd, met conclusie dat het hof het vonnis waarvan beroep zal vernietigen, alsnog Pinckaers niet-ontvankelijk zal verklaren in zijn vordering tegen de uitspraak van de huurcommissie van 12 juli 2004 (verzonden op 16 september 2004), met veroordeling van Van Gelderen cs in de kosten van het geding in het hoger beroep.

Daarop heeft Pinckaers geantwoord, bewijs aangeboden en geconcludeerd tot niet-ontvankelijkheid van Van Gelderen, althans tot afwijzing van hun vorderingen, althans tot verlaging van de huurprijs met een lager bedrag dan is vermeld in het voorstel van Van Gelderen cs, met veroordeling van Van Gelderen cs in de kosten van het geding in beide instanties, uitvoerbaar bij voorraad.

De partijen hebben de zaak op 18 november 2010 doen bepleiten, door hun hiervoor genoemde advocaten, beiden aan de hand van aan het hof overgelegde pleitnotities. Gelijkzeitig heeft het pleidooi plaatsgevonden in het hoger beroep dat door Pinckaers tegen het bestreden vonnis is ingesteld, bij het hof aanhangig onder zaaknummer 200.069.691/01, waarin vandaag eveneens arrest wordt uitgesproken.

Bij gelegenheid van het pleidooi zijn door Pinckaers drie producties in het geding gebracht, waarvan akte is verleend. Pinckaers heeft voorts bewijs aangeboden.

Ten slotte is door partijen arrest gevraagd.

2. Feiten

De kantonrechter heeft in het tussenvonnis van 21 juli 2005, onder 1.1 tot en met 1.4, een aantal feiten als in deze zaak vaststaand aangemerkt. Daaromtrent bestaat geen geschil, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

3. Beoordeling

3.1. Het gaat in deze zaak, samengevat weergegeven en voor zover in hoger beroep nog van belang, om het volgende.

3.2. Van Gelderen cs huren sinds 1 november 1988 de woonruimte aan de Prinsengracht 1011 (tweede, derde en vierde verdieping) te Amsterdam (hierna: de woning). Pinckaers is sinds 24 december 2002 eigenaar van het gehele pand waarvan de woning deel uitmaakt. Hij woont op de benedenverdiepingen daarvan.

3.3. De huurcommissie heeft naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van Van Gelderen cs bij uitspraak van 26 april 2004 (verzonden 6 mei 2004) geoordeeld dat het voorstel van de huurders tot verlaging van de huurprijs van € 1.033,73 tot € 761,37 per maand met ingang van 1 maart 2004 redelijk is. Het tegen deze uitspraak door Pinckaers gedane verzet heeft de huurcommissie bij uitspraak van 12 juli 2004 (verzonden 16 september 2004) ongegrond verklaard.

3.4. Op 9 november 2004 heeft Pinckaers Van Gelderen cs gedagvaard voor de kantonrechter. Hij is opgekomen tegen de genoemde uitspraak van de huurcommissie van 12 juli 2004 en heeft ook overige vorderingen tegen Van Gelderen cs ingesteld.

3.5. Bij deelvonnis van 21 juli 2005 (kenmerk CV 04-32546) heeft de kantonrechter de vorderingen van Pinckaers afgewezen, strekkende (A) tot ontbinding en ontruiming van de woning op

grond van wanprestatie, (B) tot verklaring voor recht dat tussen partijen een beëindigingsovereenkomst tot stand is gekomen en (C) tot schadevergoeding vanwege het door Van Gelderen cs afbreken van een deel van het aanrecht en het verwijderen van een fornuis, afzuigkap en oven.

3.6. Bij dagvaarding van 10 oktober 2005 heeft Pinckaers hoger beroep ingesteld tegen het deelvonnis van 21 juli 2005.

3.7. Bij deelvonnis van 16 februari 2006 (kenmerk CV 04-32546) heeft de kantonrechter de vordering (E) van Pinckaers, strekkende tot een verklaring voor recht dat tussen partijen geen huurprijsbescherming geldt, afgewezen.

3.8. Bij dagvaarding van 3 april 2006 heeft Pinckaers hoger beroep ingesteld tegen het deelvonnis van 16 februari 2006.

3.9. Het hof heeft bij arrest van 6 maart 2008 (zaaknummers 106.005.732/01 en 106.005.768/01) de bestreden deelvonnissen van 21 juli 2005 en 16 februari 2006 bekrachtigd.

3.10. Bij tussenvonnis van 30 juni 2009 (rolnummer 993672 CV EXPL 08-31893) heeft de kantonrechter een descente/comparitie van partijen gelast in de woning ten aanzien van de geschilpunten met betrekking tot de woningwaardering, welke op 7 oktober 2009 heeft plaatsgevonden.

3.11. Vervolgens heeft Pinckaers bij akte van 27 oktober 2009 zijn eis vermeerderd, waartegen Van Gelderen cs bij antwoordakte hebben geprotesteerd. Met zijn gewijzigde eis stelt Pinckaers kort gezegd wederom een vordering in tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning, vordert hij dat Van Gelderen cs worden veroordeeld om € 3.000,00 te betalen voor iedere maand dat zij in het gehuurde blijven, althans, dat de huurovereenkomst ten aanzien van de hoogte van de huurprijs wordt gewijzigd.

3.12. Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter het verzet van Van Gelderen cs tegen de eiswijziging gegrond geacht en beslissend op de oorspronkelijke - resterende - vorderingen van Pinckaers, de beslissing van de huurcommissie van 12 juni - het hof leest: juli - 2004 (verzonden op 16 september 2004) vernietigd. Als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij is Pinckaers veroordeeld in de kosten van het geding.

3.13. Het hof overweegt dat aan de onderhavige zaak de beslissing van de huurcommissie ten grondslag ligt op het verzoek van Van Gelderen cs om uitspraak te doen over de redelijkheid van het voorstel tot verlaging van de huurprijs als bedoeld in artikel 4 lid 2 aanhef en onder c Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in samenhang met artikel 7:254 BW. Pinckaers heeft zich met deze beslissing van de huurcommissie niet kunnen verenigen en heeft een beslissing van de kantonrechter gevorderd. Bij het bestreden vonnis heeft de kantonrechter de beslissing van de huurcommissie vernietigd. De kantonrechter heeft daarmee een beslissing gegeven op het punt waarover de huurcommissie door Van Gelderen cs om een uitspraak is verzocht als bedoeld in artikel 7:262 lid 1 BW. Op grond van het tweede lid van deze bepaling staat tegen de beslissing van de kantonrechter geen hogere voorziening open.

3.14. Het bepaalde in artikel 7:262 lid 2 BW staat naar 's hofs oordeel echter niet aan de ontvankelijkheid van Van Gelderen cs in de weg, nu zij hebben gesteld dat de kantonrechter de huurprijswetgeving ten onrechte niet heeft toegepast, dan wel buiten het toepassingsgebied van artikel 7:246 tot en met 7:265 BW is getreden. Voor ontvankelijkheid in hoger beroep is voldoende dat een doorbrekingsgrond van het appelverbod is gesteld. Het hof zal hierna eerst beoordelen of de gestelde doorbrekingsgrond aanwezig is, omdat dan pas ruimte is voor een inhoudelijke beoordeling van de zaak.

3.15. In hoger beroep geldt als uitgangspunt dat de huurovereenkomst door Van Gelderen cs in 1988 met een rechtsvoorganger van Pinckaers is aangegaan, zodat Titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2 van Boek 7 BW daarop van toepassing is. De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis kort gezegd overwogen dat in het onderhavige geval bij een verdragsconforme uitleg artikel 7:254 BW buiten toepassing dient te blijven, zodat de door Van Gelderen cs voorgestelde huurprijsverlaging niet mogelijk was. Op deze grond heeft de kantonrechter de door Pinckaers bestreden beslissing van de huurcommissie vernietigd. Dit brengt mee dat Van Gelderen cs terecht hebben aangevoerd dat de kantonrechter buiten het toepassingsgebied van artikel 7:246-265 BW is getreden, omdat artikel 7:254 BW van toepassing is op de onderhavige huurovereenkomst. Ten aanzien van de voorliggende vraag of de kantonrechter ook ten onrechte buiten het toepassingsgebied van de huurprijswetgeving is getreden, overweegt het hof het volgende.

3.16. De kantonrechter heeft overwogen dat artikel 1 van het Eerste Aanvullend Protocol bij het Europees Verdrag voor de rechten van de Mens van 20 maart 1952 (Trb. 1952, 80) (hierna: Eerste Protocol EVRM) aan ieder het recht geeft op het ongestoorde genot van zijn eigendom. Het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) heeft in zijn uitspraken van 19 januari 2006 en 28 april 2008 inzake Czapka tegen Polen een nadere invulling gegeven aan deze bepaling 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. De kantonrechter heeft geoordeeld dat een neerwaartse bijstelling van de huur tegen de wil van de verhuurder op zichzelf genomen een noodzakelijk onderdeel is van de Nederlandse wetgeving waarbij de huurprijs wordt gereguleerd, maar dat een dergelijke bepaling niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en niet tot disproportionaliteit mag leiden tussen het algemeen belang en de belangen van de verhuurder. Van Gelderen cs hebben de woning gehuurd vanaf

1988 en hebben tot 2004 de overeengekomen huur, geïndexeerd, voldaan. Dat was Pinckaers bekend toen hij het pand in 2002 kocht. Pinckaers mocht er aldus op rekenen dat hij zijn exploitatie van het pand op die huurprijs kon afstemmen en met die huurprijs zal hij bij de prijsstelling bij de aankoop van het pand rekening hebben gehouden, aldus de kantonrechter. Een neerwaartse aanpassing van de huurprijs moet in dit licht volgens de kantonrechter in strijd worden geacht met de rechtszekerheid. Verder wordt Pinckaers volgens de kantonrechter door de toepassing van artikel 7:254 BW disproportioneel getroffen. Het algemeen belang dat er woningen tegen betaalbare huur beschikbaar blijven speelt in dit geval geen rol, omdat de woning ongeacht de huurprijs al 15 jaar niet op de markt beschikbaar was, aldus nog steeds de kantonrechter.

3.17. Het hof overweegt dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM weliswaar tot uitgangspunt neemt dat ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom, maar dat uit de tweede volzin van deze bepaling volgt dat de Nederlandse staat het recht heeft, gelijk hij heeft gedaan met de invoering van artikel 7:246 e.v. BW, om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Uit het arrest van het EHRM van 19 juni 2006, RvdW 2006, 849 (Hutten-Czapska/Polen) volgt evenwel, voor zover voor de onderhavige zaak van belang, dat het bestaan van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, tot het oordeel kan leiden dat sprake is van een onevenredige aantasting van de rechten van de eigenaar. Bij de beantwoording van de vraag of in het specifieke geval van Pinckaers sprake is van een onevenredige aantasting van zijn rechten, overweegt het hof het volgende.

3.18. Pinckaers miskent de, hiervoor weergegeven, aan te leggen maatstaf (kort gezegd, een onevenredige aantasting van zijn rechten) voor zover hij stelt dat hij als verhuurder geen

verlies hoeft te lijden op de verhuur van de woning, althans, een "recht heeft op een redelijke winst". Ook de stelling van Pinckaers de huurprijsverlaging niet acceptabel is, reeds omdat dit leidt tot een groter verlies aan zijn zijde, faalt op deze grond. Hierbij tekent het hof aan dat indien het door Pinckaers gestelde exploitatietekort op de woning als gevolg van de door Van Gelderen cs verzochte en door de huurcommissie in 2004 redelijk geachte huurprijsverlaging onvoldoende door Pinckaers is verdisconteerd bij de aankoop van het pand in 2002, hij dat in de gegeven omstandigheden niet aan Van Gelderen cs als huurders van de woning kan tegenwerpen.

3.19. Pinckaers miskent de hiervoor weergegeven toepasselijke maatstaf eveneens als hij stelt dat alleen voor zover de huurders sociaal achtergesteld zijn, sprake kan zijn van een maatregel die evenredig is met het doel (het algemeen belang).

3.20. Vaststaat dat Pinckaers het pand waar het gehuurde deel van uitmaakt in 2002 in verhuurde staat heeft gekocht, zodat geen sprake is van een onvrijwillige totstandkoming van een rechtsverhouding. Door de aankoop van het pand heeft Pinckaers de hoedanigheid van verhuurder onder de huurovereenkomst gekregen. Onweersproken staat verder vast dat de huurovereenkomst waarbij Pinckaers aldus vrijwillig partij is geworden in 1988 is aangegaan, zodat daarop de wettelijke regeling van de huurprijsbescherming van toepassing is. De liberalisatie van de huurprijzen van woonruimten met ingang van 1 juli 2004 heeft - voor zover van belang - op grond van artikel 7:247 aanhef en onder a BW alleen betrekking op huurovereenkomsten die op of na 1 juli 2004 zijn totstandgekomen. De rechten van Van Gelderen cs die voortvloeien uit de regeling van huurprijsbescherming en sinds het aangaan van de huurovereenkomst bestaan en die door het overgangsrecht worden geëerbiedigd, kunnen in het licht van het voorgaande niet als onvoorziene omstandigheden worden aangemerkt. Het was Pinckaers bekend, dan wel het diende hem bij de aankoop van het pand redelijkerwijs bekend te zijn, dat de door Van Gelderen cs betaalde huurprijs voor de woning

aanmerkelijk lager is dan hij op een niet-gereguleerde woninghuurmarkt zou kunnen ontvangen en dat, zoals in het onderhavige geval ook is gebeurd, Van Gelderen cs op grond van artikel 7:254 BW een huurprijsverlaging zouden kunnen verzoeken. Hoewel dit laatste voor Pinckaers verstrekkingen kan hebben voor de mogelijkheid huuropbrengsten te genereren dient hij dit in beginsel, mede in aanmerking genomen de rechtszekerheid in verband met de gerechtvaardigde belangen van Van Gelderen cs, als rechtsverkrijger onder bijzondere titel tegen zich te laten gelden.

3.21. Gelet op het voorgaande heeft Pinckaers geen omstandigheden gesteld die, mede in aanmerking genomen de rechtszekerheid in verband met de gerechtvaardigde belangen van Van Gelderen cs, van dien aard zijn dat in dit geval sprake is van een onevenredige aantasting van zijn rechten als hiervoor in r.o. 3.17 bedoeld voor zover het betreft de hoogte van de in 2002 door Van Gelderen cs betaalde huurprijs en voor zover is bewerkstelligd dat de huurcommissie een uitspraak heeft gedaan als bedoeld in artikel 7:254 BW. Daarmee staat vast dat Van Gelderen cs terecht hebben aangevoerd dat de kantonrechter ten onrechte buiten het toepassingsgebied van de huurprijswetgeving is getreden. Het hof zal daarom alsnog dienen te beslissen op de vordering van Pinckaers tot vernietiging van de beslissing van de huurcommissie van 12 juli 2004 (verzonden op 16 september 2004).

3.22. Pinckaers heeft het wettelijk verplichte voorschot op de leges niet voldaan, zodat de huurcommissie het verzoek van Van Gelderen cs tot verlaging van de huurprijs met ingang van 1 maart 2004 redelijk heeft geoordeeld, zonder dat door het secretariaat van de huurcommissie een onderzoek is ingesteld. Het hof zal op de voet van artikel 5 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de huurcommissie verzoeken nadere inlichtingen te verstrekken over de aan de woning toe te kennen kwaliteit en de voor de woning redelijk te achten huurprijs met ingang van 1 maart 2004. In dat verband zal het hof de verdere beslissingen op het verweer van Pinckaers tegen

de huurprijsverlaging die zijn gebaseerd op artikel 6:2, 6:248 lid 2 en 6:258 BW aanhouden.

3.23. Elke verdere beslissing zal het hof aanhouden.

4. Beslissing

Het hof:

beveelt op de voet van artikel 5 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een onderzoek door de huurcommissie naar de kwaliteit van de woning en de voor de woning redelijk te achten huurprijs met ingang van 1 maart 2004 volgens de op dat moment geldende wet- en regelgeving;

bepaalt dat de griffier een afschrift van dit arrest aan de huurcommissie zal toezenden;

bepaalt dat beide partijen vóór 22 februari 2011 een kopie van de overige processtukken aan de huurcommissie zullen doen toekomen, alsmede, voor zover mogelijk, de andere voor de huurcommissie noodzakelijk geachte stukken zullen zenden aan:

Huurcommissie Amsterdam

t.a.v. de heer W. van Dijk

Postbus 16495

2500 BL Den Haag;

bepaalt dat de huurcommissie - behoudens op haar verzoek verleend uitstel - vóór 26 april 2011 een schriftelijk, ondertekend rapport ter griffie van het hof zal inleveren;

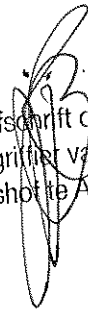
verwijst de zaak naar de rolzitting van dinsdag 24 mei 2011 voor memorie na deskundigenbericht aan de zijde van Pinckaers;

houdt ieder verdere beslissing aan.

Dit arrest is gewezen door mrs. C. Uriot, P.C. Römer en J.W. Hoekzema en op 25 januari 2011 in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. Uriot', written in a cursive style.A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. de Beyer', written in a cursive style.

Voor afschrift conform
De griffier van het
Gerechtshof te Amsterdam

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. de Beyer', written in a cursive style, positioned over the typed text.