

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Sector Kanton

Locatie Amsterdam

Rolnummer: 1257474 CV EXPL 11-18923

Vonnis van: 24 oktober 2011

F.no.: 667

Vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

de besloten vennootschap PETER D. ONROEREND GOED B.V.

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen Peter D.

gemachtigde: mr. H.M. Hielkema

t e g e n

H.M. DE BRUIN

wonende te Amsterdam

gedaagde

nader te noemen Bruin

gemachtigde: mr. J.L. Pit

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende processtukken zijn ingediend:

- de dagvaarding van 27 mei 2011 inhoudende de vordering van Peter D. met producties;
- de conclusie van antwoord van Bruin.

Peter D. heeft geen gebruik gemaakt van de hem bij instructievonnis van 29 augustus 2011 geboden gelegenheid om hierop schriftelijk of mondeling te reageren.

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:
 - 1.1. Bruin huurt van Peter D. de woning gelegen aan de Hemonystraat 35-1 te Amsterdam (hierna: het gehuurde), tegen een huurprijs van laatstelijk € 155,84 per maand.
 - 1.2. Peter D. heeft een voorstel tot verhoging van de huurprijs van € 153,99 tot € 914,10 per maand met ingang van 1 juli 2010 gedaan.
 - 1.3. Op 4 februari 2011 is door de Huurcommissie uitspraak gedaan over de redelijkheid van dit voorstel tot verhoging van de huurprijs. De Huurcommissie heeft een verhoging van € 153,99 tot € 155,84 per maand redelijk geacht. Hiertoe heeft de Huurcommissie voor zover van belang, het volgende overwogen:

“Verhuurder baseert zijn verzet op uitspraken van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) van 19 juni 2006 (RvdW 2006,849; Hutten-Czapska/Polen) en 28 april 2008. (...) Verhuurder heeft de woning gekocht in verhuurde staat en wist wat de huurprijs was die tussen zijn rechtsvoorganger en huurder gold ten tijde van de koop. De huurprijsbeschermingsmaatregelen waren ook toen reeds (lang) van toepassing. Een en ander behoort tot het risico van de ondernemer-verhuurder. De opmerking van gemachtigde van verhuurder dat verhuurders rechtsvoorganger ook een beroep had kunnen doen op deze uitspraken van het Europees Hof voor de rechten van de Mens doet daaraan naar het oordeel van de commissie niet af. (...)”.
 - 1.4. De kosten voor het onderhoud van een woning moeten volgens het Nibud worden geschat als 1% per jaar van de waarde van de woning, hetgeen voor wat betreft het gehuurde een bedrag van € 2.655,00 per jaar aan onderhoudskosten zou betekenen. De door de eigenaar te dragen lasten bedragen voor het overige € 434,35 per jaar (€ 148,39 aan OZA, € 147,94 aan RIOE, € 101,55 aan verzekeringspremie en € 36,48 aan waterschapssysteemheffing).
 - 1.5. Peter D. ontvangt aan huur een bedrag van € 1.870,00 per jaar.

Vordering en verweer

2. Peter D. vordert een uitspraak van de kantonrechter omtrent de redelijkheid van het door haar gedane voorstel met een huurverhoging van € 760,11 per maand ter zake de huur van de woning aan de Hemonystraat 35-1 te (1074 BM) Amsterdam, waarmee de huurprijs per 1 juli 2010 van € 153,99 per maand wordt verhoogd tot € 914,10 per maand. Daarnaast vordert Peter D. vaststelling van de door Bruin verschuldigde huurprijs met ingang van 1 juli 2010 op € 914,10 per maand, althans een in goede justitie vast te stellen bedrag, met veroordeling van Bruin in de kosten van het geding.
3. Peter D. voert hiertoe – kort en zakelijk weergegeven – aan dat hem een beroep toekomt op artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees verdrag van de Rechten van de Mens (hierna: EVRM). Dit volgt uit de uitspraken d.d. 19 juni 2006 en 28 april 2008 van de Grand Chamber van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens in de zaak Hutten-Czapska tegen Polen. Peter D. verhuurt de woning aan Bruin voor een dusdanig lage prijs dat voor haar geen redelijke winst te behalen is. In het onderhavige geval is, zo voert Peter D. aan, sprake van een inbreuk op c.q. inmenging in het in artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) neergelegde eigendomsrecht door de in de Nederlandse wet neergelegde huurprijsbescherming. Deze inbreuk c.q. inmenging dient geen

algemeen belang, maar enkel het belang van Bruin. Er is namelijk in Nederland geen tekort aan sociale huurwoningen. Daarnaast is er ook geen redelijk doel. Zelfs al zou er sprake zijn van een redelijk doel met een algemeen belang, dan volgt uit de door het EHRM neergelegde 'fair balance test' dat de huurprijs in het onderhavige geval verhoogd moet worden. Er is immers sprake van een disbalans tussen de onderhoudskosten, het door Bruin geïnvesteerde vermogen en de redelijk te behalen winst, aldus – steeds - Peter D.

4. Bruin voert verweer tegen de vordering en voert hiertoe aan dat de door de Huurcommissie gedane uitspraak in stand moet blijven. De Huurcommissie heeft het door Peter D. gedane beroep op artikel 1 EVRM al gemotiveerd verworpen. Peter D. heeft de woning gekocht in verhuurde staat en wist op dat moment al hoe hoog de tussen Bruin en de voormalige verhuurder geldende huurprijs was. Ook waren de huurprijsbeschermingsmaatregelen al gedurende geruime tijd van toepassing. Bruin doet tevens een beroep op de uitspraak van het Hof Amsterdam d.d. 25 januari 2011 (LJN BP3497).

Beoordeling

5. Kern van het geschil betreft de toepasbaarheid en de uitleg van de artikel 1 EVRM in het licht van de door het EHRM gedane uitspraken in de zaak van Hutten-Czapska tegen Polen.
6. Het Hof Amsterdam heeft in haar uitspraak d.d. 25 januari 2011 (terecht) overwogen dat uit de uitspraken in de zaak van Hutten-Czapska tegen Polen blijkt 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. In de onderhavige procedure ligt de vraag voor of er in dit specifieke geval sprake is van een onevenredige aantasting van de rechten van Peter D.
7. Tussen partijen staat vast dat Peter D. het gehuurde in verhuurde staat heeft gekocht. Peter D. is dan ook vrijwillig de huurovereenkomst aangegaan, waarbij zij op de hoogte was van de tussen Bruin en de toenmalige verhuurder geldende huurprijs. Daarnaast staat vast dat op het moment dat Peter D. het gehuurde kocht de wettelijke regeling van de huurprijsbescherming reeds gedurende lange tijd van toepassing was. Onder dergelijke omstandigheden kan niet gezegd worden dat er sprake is van dusdanige omstandigheden die met zich brengen dat Peter D. onevenredig in haar eigendomsrecht is aangetast. Daarbij wordt mede overwogen dat het op de weg van Peter D. had gelegen om eventueel door haar in verband met de lage huurprijs te leiden verlies te verdisconteren in de aanschafprijs van het gehuurde.
8. Al het voorgaande brengt met zich dat de kantonrechter de uitspraak van de Huurcommissie bekrachtigt. De vordering van Peter D. wordt afgewezen.
9. Bij deze uitkomst van de procedure wordt Peter D. veroordeeld in de proceskosten, tot op heden aan de zijde van Bruin begroot op € 100,00.

BESLISSING

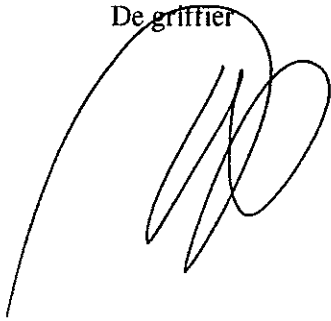
De kantonrechter:

- I. bekrachtigt de tussen partijen op 4 februari 2011 gewezen uitspraak van de Huurcommissie;

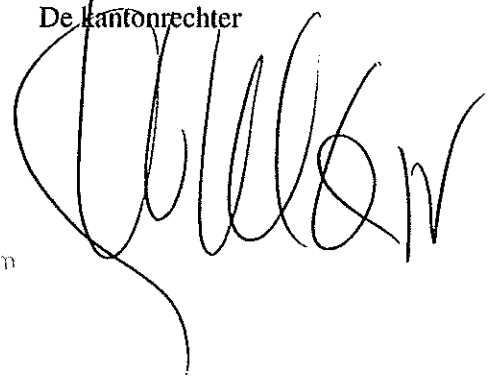
- II. veroordeelt Peter D. in de proceskosten, aan de zijde van Bruin tot op heden begroot op € 100,00 aan salaris gemachtigde;
- III. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
- IV. wijst het meer of anders gevorderde af.

Aldus gewezen door mr. M.V. Ulrici, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 24 oktober 2011 in tegenwoordigheid van de griffier.

De griffier



De kantonrechter



Voor afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam
sector kanton

