

# ECLI:NL:GHAMS:2013:BZ3784

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	19-02-2013
Datum publicatie	11-03-2013
Zaaknummer	200.103.048-01
Formele relaties	Cassatie: <a href="#">ECLI:NL:HR:2014:827</a> , Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Huur woonruimte. Vorderingen tot beëindiging huurovereenkomst en aanpassing huurprijs op grond van structurele wanverhouding tussen kosten en opbrengst? Structurele wanverhouding onvoldoende onderbouwd.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl WR 2013/138

## Uitspraak

arrest

---

GERECHTSHOF AMSTERDAM

Afdeling civiel recht en belastingrecht, team II

zaaknummer : 200.103.048/01

kenmerk rechtbank Amsterdam : CV 11-8731

arrest van de meervoudige kamer van 19 februari 2013

inzake

de stichting

STICHTING TOT BEVORDERING VAN PARTICULIER HUIZENBEZIT HIPPOS,

gevestigd te Loosdrecht, gemeente Wijdemeren,

APPELLANTE,

tevens incidenteel GEÏNTIMEERDE,

advocaat: mr. H.M. Hielkema te Amsterdam,

tegen:

[ GEÏNTIMEERDE ],  
wonend te [ woonplaats ],  
GEÏNTIMEERDE,  
tevens incidenteel APPELLANT,  
advocaat: mr. P.R. Worp te Amsterdam.

## 1. Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna Hippos en [ geïntimeerde ] genoemd.

Hippos is bij dagvaarding van 24 februari 2012 in hoger beroep gekomen van de vonnissen van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (hierna: de kantonrechter), van 30 mei 2011 en 5 december 2011, gewezen tussen Hippos als eiseres en [ geïntimeerde ] als gedaagde.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met producties;
- memorie van antwoord, tevens memorie van grieven in incidenteel appel, met een productie;
- memorie van antwoord in incidenteel appel.

Ten slotte is arrest gevraagd.

In het principaal appel heeft Hippos geconcludeerd dat het hof de bestreden vonnissen zal vernietigen en, uitvoerbaar bij voorraad, alsnog haar vorderingen zal toewijzen, met beslissing over de proceskosten.  
[ geïntimeerde ] heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep, met beslissing over de proceskosten.

In het incidenteel appel heeft [ geïntimeerde ] geconcludeerd dat het hof de bestreden vonnissen zal vernietigen en Hippos alsnog niet-ontvankelijk zal verklaren, met beslissing over de proceskosten.  
Hippos heeft geconcludeerd tot verwerping van het beroep, met beslissing over de proceskosten.

Beide partijen hebben bewijs van hun stellingen aangeboden.

## 2. Feiten

2.1. De kantonrechter heeft in het bestreden vonnis van 5 december 2011 onder 1.1 tot en met 1.6 de feiten vastgesteld die hij tot uitgangspunt heeft genomen. Deze feiten zijn in hoger beroep niet in geschil en dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt.

2.2. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist zijn komen vast te staan, komen de feiten neer op het volgende.

2.3. Hippos is sinds 15 december 1975 juridisch eigenaar van de zelfstandige woonruimte aan de [ adres ].

2.4. [ geïntimeerde ] huurt deze woning sinds 1993. In de schriftelijke huurovereenkomst is een huurprijs opgenomen van fl. 910,--, vermeerderd met fl. 40,-- voor water en andere kosten.

2.5. De huurprijs bedraagt sinds juli 2010 € 505,17 per maand.

2.6. In het taxatieverslag van de woning van de dienst belastingen van de Gemeente Amsterdam, gedateerd 28 februari 2010, is de WOZ-waarde van de woning met ingang van 1 januari 2010 bepaald op € 396.500,--.

2.7. Bij brief van 27 december 2010 heeft de advocaat van Hippos aan [ geïntimeerde ] onder meer laten weten:

"Op grond van de bovenstaande redenen stelt cliënte zich op het standpunt dat het geldende stelsel van huurbescherming, waardoor zij genoodzaakt is de bestaande huurovereenkomst met een onredelijk lage huurprijs tegen haar wil met u voort te zetten, in strijd is met het eigendomsrecht dat is gewaarborgd in het hierboven genoemde artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de mens en dus onverbindend is.

Daarom stelt cliënte u voor dat de door u te betalen huur met ingang van 1 april 2011 wordt verhoogd tot een bedrag dat overeenkomst met een redelijk rendement voor de verhuurder tussen 5% en 6% van de waarde van het appartement in onverhuurde staat (de WOZ waarde), derhalve tussen de € 19.825,- en € 23.790,- per jaar. Dat is tussen € 1.652,08 en 1.982,50 per maand. Bijgevolg stelt zij u voor dat u vanaf 1 juni 2011 een huurprijs zult gaan betalen van € 1.800,- per maand. (...)

Indien u niet akkoord gaat met deze huurverhoging wenst cliënte de huurovereenkomst te beëindigen en zeg ik u hierbij voor alsdan namens cliënte de huurovereenkomst op per 1 juli 2011."

2.8. [ geïntimeerde ] heeft niet ingestemd met de huurverhoging en de huuropzegging.

### 3. Beoordeling

3.1. In dit geding vordert Hippos primair dat de huurovereenkomst tussen partijen wordt ontbonden en dat [ geïntimeerde ] wordt veroordeeld het gehuurde te ontruimen. Daarnaast, en ook subsidiair, vordert Hippos dat de huurprijs met ingang van 1 juli 2011 op € 1.800,-- per maand wordt vastgesteld. De kantonrechter heeft de vorderingen van Hippos afgewezen.

3.2. Hippos heeft tegen het tussenvonnis van 30 mei 2011 geen grieven aangevoerd en zal daarom in haar hoger beroep tegen dit tussenvonnis niet worden ontvangen.

3.3. Met zijn incidentele grief betoogt [ geïntimeerde ] dat Hippos niet-ontvankelijk dient te worden verklaard in de door haar ingestelde vorderingen. [ geïntimeerde ] stelt daartoe, kort weergegeven, dat een vordering die strekt tot huurverhoging slechts via de huurcommissie kan worden ingesteld.

Hippos stelt dat zij in haar vorderingen moet worden ontvangen, omdat [ geïntimeerde ] zijn verweer hieromtrent te laat heeft gevoerd. Voorts stelt Hippos dat zij in haar vorderingen ontvankelijk is, omdat zij een rechtstreeks beroep doet op het EVRM.

3.4. Het hof overweegt over de ontvankelijkheid als volgt. Hippos heeft niet de in de wet voorziene procedure als bedoeld in artikel 7: 252, 253 en 262 BW gevolgd. Met het exclusieve karakter van de genoemde wettelijke regelingen is niet te verenigen dat Hippos in een dagvaardingsprocedure als de onderhavige verhoging van de huurprijs vordert. Daaraan doet niet af dat [ geïntimeerde ] zich pas in hoger beroep tegen ontvankelijkheid heeft verzet. Het gaat hier immers om een kwestie die de kantonrechter ook ambtshalve onder ogen had behoren te zien. Voorts valt niet in te zien waarom het

beroep op het EVRM Hippos zou ontslaan van haar verplichting de in de wet voorgeschreven procedure te volgen, nu niet is gesteld of gebleken dat die procedure zelf in strijd is met het EVRM. Hippos kan daarom in de betreffende vorderingen niet worden ontvangen. Ten aanzien van de resterende vorderingen overweegt het hof het volgende.

3.5. De grieven 1 tot en met 6 zijn gericht tegen het oordeel van de kantonrechter dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de eigendomsrechten van Hippos, die rechtvaardigt dat de huurovereenkomst tussen Hippos en [ geïntimeerde ] wordt ontbonden. Met dit oordeel heeft de kantonrechter het beroep van Hippos op de arresten van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) van 22 februari 2005 en 19 juni 2006 in de zaak Hutten-Czapska/Polen (nr. 35014/97) verworpen.

3.6. Dit hof heeft in een arrest van 24 april 2012, LJN BW3682, een oordeel gegeven over de vraag welke gevolgen de genoemde uitspraak van het EHRM heeft voor de door de Nederlandse overheid gegeven invulling van het systeem van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvestingswetgeving woonruimte en de daaruit voortvloeiende inmenging in het eigendomsrecht. Hippos bestrijdt met grief 1 onder meer dit oordeel. In het arrest van dit hof van 24 april 2012 is daarover als volgt overwogen:

3.27. Het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) heeft onder andere in zijn uitspraken van 22 februari 2005 en 19 juni 2006 (Grote Kamer) inzake Hutten-Czapska/Polen nr. 35014/97 een nadere invulling gegeven aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM 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 uitgangspunt van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is dat ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Dit laat op grond van de tweede volzin van deze bepaling echter onverlet dat de Nederlandse staat het recht heeft om in overeenstemming met het algemeen belang het gebruik van eigendom te reguleren, bijvoorbeeld door huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen in te voeren. Aan die bevoegdheid zijn blijkens de rechtspraak van het EHRM echter grenzen. Dit hof heeft in de zaak die heeft geleid tot het arrest van 25 januari 2011 (LJN: BP3497) overwogen dat uit de rechtspraak van het EHRM kan worden afgeleid dat een uitzondering aan de orde kan zijn als de rechten van de eigenaar van de woning door een huurbeschermingsmaatregel onevenredig worden aangetast. Meer specifiek kan 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 leiden dat de rechten van de eigenaar onevenredig worden aangetast.

3.28. [Appellant] heeft betoogd dat de rechtspraak van het EHRM anders dient te worden begrepen dan de invulling die het hof daaraan in de hiervoor genoemde zaak heeft gegeven. [Appellant] stelt, samengevat weergegeven, dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM meebrengt dat de wet de eigenaar niet mag belemmeren om een redelijk rendement ('decent profit') te behalen. Dat rendement wordt als gevolg van de Nederlandse huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen door hem niet gerealiseerd. Dat is onverenigbaar met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Het hof dient daarom volgens [appellant] de betreffende wettelijke huurbepalingen buiten toepassing te laten, althans kan [geïntimeerde] in de gegeven omstandigheden op grond daarvan geen rechten geldend maken.

3.29. Het hof overweegt daaromtrent het volgende. Blijkens vaste rechtspraak van het EHRM wordt een beweerde schending van artikel 1 Eerste Protocol op de volgende wijze getoetst. Een inmenging van de overheid dient bij wet te zijn voorzien, wat ook inhoudt dat de inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur. Verder dient de inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang te dienen. De inmenging dient proportioneel te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene. Een inmenging mag geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene leggen. Uit de rechtspraak van het EHRM volgt dat de betrokken staat een ruime afwegingsbevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en verder een ruime vrijheid heeft ('margin of appreciation') om beperkingen te stellen aan de uit artikel 1 Eerste Protocol EVRM voortvloeiende eigendomsbescherming.

Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen.

3.30. Anders dan [appellant] betoogt, betekent het voorgaande niet dat de eigenaar van de woning recht heeft op een 'redelijk rendement' en als dat niet mogelijk is reeds artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden. Beslissend is steeds of een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de eigenaar van de woning, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Een enkele disbalans brengt nog geen schending mee. Het moet gaan om evidente gevallen. Een en ander blijkt ook uit de uitspraken in de zaak [H.-C.]/Polen waarop [appellant] zich beroept. In de uitspraak van 19 juni 2006 (onder 225) concludeert het EHRM dat in Polen de vereiste 'fair balance' niet aanwezig is, zodat daarom artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden:

"(...) In the light of the foregoing, and having regard to the effects of the operation of the rent-control legislation during the whole period under consideration on the rights of the applicant and other persons in a similar situation, the Court considers that the Polish State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the right of property.

There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1."

Verder overweegt het EHRM dat het niet zijn taak is aan te geven hoe die balans door Polen moet worden bewerkstelligd, maar alleen dat bij de invulling daarvan aansluiting kan worden gezocht bij de aanbevelingen van het Poolse constitutionele hof, onder andere door invulling te geven aan hetgeen dient te worden verstaan onder 'basic rent', 'economically justified rent' of 'decent profit' (uitspraak van 19 juni 2006, onder 239):

"As regards the general measures to be applied by the Polish State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State's duties in relation to the social rights of other persons (see paragraphs 139, 157 and 225 above), the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention.

It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interests in deriving profit should be balanced against the other interests at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgments (see [B.], cited above, §§ 186 and 192).

The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a "basic rent", "economically justified rent" or "decent profit" (see paragraphs 136-41 above)."

3.31. Voor de beoordeling is verder van belang dat het EHRM uitspraak heeft gedaan in een procedure tussen een particulier en de Poolse overheid en daarbij heeft geoordeeld dat het samenstel van regels leidt tot een systematische inbreuk op de eigendomsrechten, zowel die van de klaagster als die van anderen. De onderhavige procedure is van een andere orde. Het betreft geen procedure tegen de Nederlandse overheid die de taak heeft zorg te dragen voor de genoemde 'fair balance', maar is een civiele procedure tussen twee particulieren. [Appellant] heeft in de processtukken wel in breder verband kanttekeningen geplaatst bij het Nederlandse stelsel van huurprijz- en huurbescherming, maar daaruit volgt niet dat in algemene zin moet worden aangenomen dat het Nederlandse wettelijke stelsel leidt tot huurprijzen waarbij verhuurders (zwaar) verlies leiden op de exploitatie, zoals in Polen kennelijk wel het geval was. Dat neemt niet weg dat in dit individuele geval wel degelijk een situatie kan bestaan die niet verenigbaar is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Dat zal hierna door het hof worden onderzocht. Daarbij past echter wel de kanttekening dat nu [appellant] zijn pijlen richt op [geïntimeerde] en niet op de overheid, de doorwerking van artikel 1 Eerste Protocol EVRM in deze concrete privaatrechtelijke verhouding (meer)

indirect is.

3.32. Het hof overweegt dat de inperkingen van het eigendomsrecht waartegen [appellant] zich in de onderhavige procedure keert, bij wet zijn voorzien. De stelling van [appellant] dat deze regels 'geen deugdelijke wettelijke basis hebben' (memorie van grieven onder 25 sub 9) is door hem onvoldoende gemotiveerd.

3.33. Verder zijn de beperkingen door de Nederlandse overheid in de wet opgenomen in het algemeen belang. Deze zijn, kort gezegd, gericht op de betaalbaarheid van huurwoningen voor individuele huurders. Met name is beoogd de betaalbaarheid van huisvesting voor de huishoudens met lagere inkomens te waarborgen. Wat de huurprijsregulering betreft, stelt de overheid jaarlijks een percentage vast waarmee de huren maximaal mogen stijgen. [Appellant] heeft in beginsel jaarlijks de mogelijkheid gehad in overeenstemming daarmee de huur van de woning te verhogen.

3.34. In de loop van de afgelopen decennia zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd in de huurwetgeving. Daardoor zijn onder andere veel woningen geliberaliseerd. De rechten van [geïntimeerde] die voortvloeien uit de regeling van huurprijsbescherming en sinds het aangaan van de huurovereenkomst bestaan, worden in beginsel door het overgangsrecht geëerbiedigd. In de praktijk kan dit, naar [appellant] terecht stelt, inderdaad betekenen dat bij onderling vergelijkbare woonruimte een nieuw afgesloten huurovereenkomst is geliberaliseerd en een bestaande huurovereenkomst - zoals de onderhavige - niet. In aanmerking genomen de rechtszekerheid in verband met de gerechtvaardigde belangen van bestaande huurders zoals [geïntimeerde] is daarmee naar het oordeel van het hof een gerechtvaardigd belang gediend, dat meebrengt dat niet in strijd wordt gehandeld met het discriminatieverbod zoals door [appellant] wordt gesteld.

3.35. De overheid is belast met de invulling van het systeem van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvestingswetgeving. De in dat kader te maken belangenafweging vindt in beginsel plaats op het niveau van de centrale overheid. Waar [appellant] stelt dat de Nederlandse regelgeving geen gerechtvaardigd algemeen belang meer dient, omdat de behandeling van het wetsontwerp huurbeleid 2007, ondanks de instemming van de Tweede Kamer daarmee, na de laatste kabinetsformatie is ingetrokken, miskent hij de ruime afwegingsbevoegdheid die de overheid wat dit betreft heeft.

3.36. Het voorgaande brengt het hof tot de conclusie dat ervan moet worden uitgegaan dat de gewraakte inmenging in het eigendomsrecht in het algemeen belang is en in overeenstemming met het nationale recht heeft plaatsgevonden. Daarmee resteert de vraag of [appellant] in dit specifieke geval disproportioneel wordt getroffen. De artikelen 6:248 en 6:258 BW bieden vervolgens in de onderhavige privaatrechtelijke verhouding een afdoende remedie.

3.7. Het hof komt in deze zaak, onder verwijzing naar de in dit citaat genoemde gronden en naar de uitspraak van dit hof van 25 januari 2011 waarnaar in het citaat is verwezen, opnieuw tot de conclusie dat de gewraakte inmenging in het eigendomsrecht in het algemeen belang is en in overeenstemming met het nationale recht heeft plaatsgevonden. In zoverre faalt grief 1.

3.8. Voorts oordeelt het hof opnieuw - zoals al is overwogen in de arresten van 25 januari 2011 en 24 april 2012 - dat uit de rechtspraak van het EHRM kan worden afgeleid dat een uitzondering op toepassing van de betreffende wettelijke regels niettemin aan de orde kan zijn als de rechten van de eigenaar van de woning door een huurbeschermingsmaatregel onevenredig worden aangetast. Meer specifiek kan 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 leiden dat de rechten van de eigenaar onevenredig worden aangetast. De grief faalt voort het overige, nu Hippos daarmee voormeld uitgangspunt bestrijdt. In het bijzonder acht het hof onjuist de uitleg van Hippos, dat de door het EHRM geëiste 'fair balance' meebrengt dat een woningverhuurder steeds een redelijk rendement dient te kunnen behalen en de rechten van de huurder kunnen worden aangetast indien het rendement niet langer redelijk zou zijn. Het hof dient aldus de vraag te beantwoorden of Hippos

door de genoemde inmenging in dit specifieke geval onevenredig in zijn eigendomsrecht wordt getroffen.

3.9. Hippos stelt daarover dat de kantonrechter ten onrechte heeft overwogen dat in dit geval geen structurele wanverhouding bestaat tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengst.

Met de grieven II tot en met VI werkt Hippos deze stelling verder uit.

3.10. In de toelichting op grief V heeft Hippos nader onderbouwd dat het rendement in de periode 2008 tot en met 2009 per saldo negatief was: € - 4.991,90 in 2008, € + 1.393,14 in 2009, € + 978,10 in 2010 en € - 30.000,-- in 2011. Hippos stelt in 2011 € 28.570,-- te hebben bijgedragen aan onderhoudswerkzaamheden die de VVE heeft laten uitvoeren en waarvan Hippos op grond van de splitsingsakte een deel dient te vergoeden.

3.11. Het hof overweegt allereerst dat uit de stellingen van Hippos ten aanzien van de genoemde onderhoudskosten ad € 28.570,-- niet blijkt of deze structureel zijn, of in het verleden al eens eerder dergelijke kosten zijn gemaakt alsmede of op korte termijn opnieuw substantiële en noodzakelijke onderhoudskosten dienen te worden gemaakt. Onduidelijk blijft aldus aan welke periode deze kosten moeten worden toegerekend. De gegeven toelichting is ook overigens onvoldoende om te concluderen dat de genoemde rendementscijfers realistisch zijn. Deze cijfers acht het hof, indien van de juistheid daarvan zou worden uitgegaan, bovendien niet zodanig dat kan worden gesproken van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten enerzijds en de huuropbrengsten anderzijds. Daarbij betreft het hof, net als de kantonrechter, dat de periode van vier jaar waarop Hippos zich beroept en waarover zij cijfers aandraagt, te kort is en daarom te weinig aanknopingspunten biedt om te concluderen dat de gestelde wanverhouding tussen huuropbrengst en exploitatiekosten een structureel karakter heeft. Zonder toelichting, die ontbreekt, is bovendien onvoldoende duidelijk waarom de vermogensrendementsheffing bij die berekening wordt betrokken, in het bijzonder nu die heffing betrekking heeft op inkomensbelasting over 'Box 3'-vermogen en onduidelijk is op welke grond een stichting als Hippos die belasting verschuldigd zou zijn. Voor zover Hippos stelt dat deze heffing verschuldigd is door een natuurlijk persoon die economisch eigenaar is van de woning, heeft zij onvoldoende toegelicht waarom die heffing bij de bepaling van het rendement van Hippos moet worden betrokken. Met de belangen van de economisch eigenaar kan het hof geen rekening houden, aangezien deze geen partij is in deze procedure.

3.12. De door Hippos geschetste rendementsverwachting leidt ook niet tot een ander oordeel. Ook voor deze cijfers geldt dat onduidelijk is op welke grond de vermogensrendementsheffing bij de beoordeling van het rendement moet worden betrokken. Bovendien zijn deze cijfers slechts een schatting en kunnen deze niet als vaststaand worden beschouwd. Echter, ook indien de door Hippos gestelde cijfers juist zouden zijn, acht het hof deze onvoldoende om van een structurele wanverhouding te spreken die zodanig is, dat deze leidt tot een onevenredige aantasting van de eigendomsrechten van Hippos. De grieven V en VI falen.

3.13. De door de grieven II en III bestreden overwegingen heeft het hof niet bij de hierboven weergegeven beoordeling betrokken, zodat Hippos geen belang heeft bij beoordeling van die grieven.

3.14. Grief IV is gericht tegen het oordeel van de kantonrechter dat met de door Hippos gebruikte statistische WOZ-gegevens onduidelijk blijft in hoeverre haar vermogenspositie daadwerkelijk wordt aangetast. Het hof is met de rechtbank van oordeel dat het op de weg van Hippos ligt om de gestelde wanverhouding te onderbouwen met cijfers die op Hippos zelf betrekking hebben. De gestelde algemene cijfers zijn reeds daarom niet doorslaggevend, nog daargelaten dat indien op basis daarvan verliesgevendheid wordt aangenomen, nog niet een zodanig verlies vaststaat dat sprake is van onevenredige aantasting van de eigendomsrechten van Hippos. De grief faalt.

3.15 Met grief VII beroept Hippos zich op het discriminatieverbod. Het hof oordeelt op de gronden zoals die blijken uit de hiervoor aangehaalde r.o. 3.34 van het arrest van 24 april 2012, dat geen sprake is van strijd met het discriminatieverbod. De grief faalt.

3.16. Grief VIII is gericht tegen het oordeel van de kantonrechter met betrekking tot het beroep van Hippos op artikel 6: 248 en 258 BW. Het hof verwijst naar de hierboven cursief weergegeven overweging 3.36. In het verlengde daarvan verwijst het hof naar het hierboven gegeven oordeel dat, samengevat, Hippos onvoldoende heeft aangevoerd om te concluderen dat sprake is van een structurele wanverhouding die meebrengt dat de eigendomsrechten van Hippos onevenredig worden aangetast. Deze conclusie en de overwegingen die daartoe hebben geleid, leiden ook tot het oordeel dat het beroep op artikel 6:248 en 6:258 BW, en daarmee de grief, faalt.

3.17. Grief IX mist zelfstandige betekenis.

3.18. Het incidenteel appel slaagt, zodat Hippos ten aanzien van haar vorderingen tot vaststelling van de huurprijs niet zal worden ontvangen. De grieven in het principaal appel falen, zodat de vonnissen waarvan beroep (voor het overige) zullen worden bekrachtigd. Hippos zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in principaal en incidenteel appel.

#### 4. Beslissing

Het hof:

rechtdoende in principaal en incidenteel beroep:

- verklaart Hippos niet-ontvankelijk in haar hoger beroep tegen het tussenvonnissen van 30 mei 2011;
- vernietigt de bestreden vonnissen voor zover daarmee de primaire en subsidiaire vorderingen van Hippos tot vaststelling van de huurprijs zijn ontvangen;
- verklaart Hippos niet-ontvankelijk in haar primaire en subsidiaire vorderingen tot vaststelling van de huurprijs;
- bekrachtigt de bestreden vonnissen voor het overige;
- veroordeelt Hippos, uitvoerbaar bij voorraad, in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van [ geïntimeerde ] in het principaal beroep begroot op € 291,-- aan verschotten en € 894,-- voor salaris en in het incidenteel beroep op € 447,-- voor salaris.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.C. Toorman, J.C.W. Rang en J.H. Huijzer en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 19 februari 2013.