

ECLI:NL:HR:2014:827

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	04-04-2014
Datum publicatie	04-04-2014
Zaaknummer	13/02738
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2014:11 , Gevolgd In cassatie op : ECLI:NL:GHAMS:2013:BZ3784 , Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Huurrecht woonruimte. Vordering tot ontbinding huurovereenkomst met veroordeling tot ontruiming en (subsidiar) tot verhoging huur. Vormen de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen een ongeoorloofde inbreuk op eigendomsrecht verhuurder? Art. 1 Eerste Protocol EVRM. Toetsingskader EHRM 2 juli 2013, nr. 27126/11 (Nobel c.s./Nederland). Samenhang met 12/04165.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl RvdW 2014/560

Uitspraak

4 april 2014

Eerste Kamer

nr. 13/02738

LZ/TT

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

STICHTING TOT BEVORDERING VAN PARTICULIER HUIZENBEZIT HIPPOS,
gevestigd te Loosdrecht, gemeente Wijdemeren,

EISERES tot cassatie,

advocaat: mr. J.P. Heering,

t e g e n

[verweerder],

wonende te [woonplaats],
VERWEERDER in cassatie,
niet verschenen.

Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als Hippos en [verweerder].

1 Het geding in feitelijke instanties

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar de navolgende stukken:

- a. de vonnissen in de zaak 1233523 CV EXPL 11-8731 van de kantonrechter te Amsterdam van 30 mei 2011 en 5 december 2011;
- b. het arrest in de zaak 200.103.048/01 van het gerechtshof Amsterdam van 19 februari 2013.

Het arrest van het hof is aan dit arrest gehecht.

2 Het geding in cassatie

Tegen het arrest van het hof heeft Hippos beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Tegen [verweerder] is verstek verleend.

De conclusie van de Advocaat-Generaal M.H. Wissink strekt tot verwerping van het beroep.

De advocaat van Hippos heeft bij brief van 31 januari 2014 op die conclusie gereageerd.

3 Beoordeling van het middel

3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) Hippos is sinds 15 december 1975 juridisch eigenaar van de zelfstandige woonruimte aan de [a-straat 1] te Amsterdam.

(ii) [verweerder] huurt deze woning sinds 1 januari 1993.

In de schriftelijke huurovereenkomst is een huurprijs opgenomen van f 910,--, vermeerderd met f 40,-- voor water en andere kosten.

(iii) De huurprijs bedraagt sinds 1 juli 2010 € 505,17 per maand.

(iv) 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,--.

(v) Bij brief van 27 december 2010 heeft de advocaat van Hippos aan [verweerder] 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 overeenkomt 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."

(vi) [verweerder] heeft niet ingestemd met de huurverhoging en de huuropzegging.

3.2.1 Hippos heeft primair gevorderd de huurovereenkomst tussen partijen te ontbinden met een veroordeling tot ontruiming en (tevens subsidiair) vaststelling van de huurprijs met ingang van 1 juli 2011 op € 1.800,-- per maand. Zij heeft zich daartoe, voor zover in cassatie nog van belang, beroepen op art. 1 Eerste Protocol van het EVRM (hierna: art. 1 EP), op onvoorziene omstandigheden en voorts aangevoerd dat het beroep op huurbescherming van [verweerder] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De kantonrechter heeft de vorderingen afgewezen.

3.2.2 Het hof heeft geoordeeld dat Hippos ten aanzien van haar vorderingen tot vaststelling van de huurprijs niet-ontvankelijk is, de bestreden vonnissen vernietigd voor zover Hippos daarmee in deze vorderingen is ontvangen, en Hippos in deze vorderingen alsnog niet-ontvankelijk verklaard. Voor het overige heeft het hof de bestreden vonnissen bekrachtigd.

3.2.3 Bij de beoordeling van de grieven 1-6 van Hippos, die gericht waren tegen het oordeel van de kantonrechter – inhoudende dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van de eigendomsrechten van Hippos die rechtvaardigt dat de huurovereenkomst tussen Hippos en [verweerder] wordt ontbonden – heeft het hof vooropgesteld dat het in zijn arrest van 24 april 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW3682 (in een andere zaak), een oordeel heeft gegeven over de vraag of de Nederlandse huurbeschermings- en huurprijswetgeving in strijd is met art. 1 EP. Dat oordeel houdt in dat op grond van vaste rechtspraak van het EHRM worden aangenomen dat een inmenging door de overheid in het vrije gebruik van eigendom:

- bij wet dient te zijn voorzien;
- niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur;
- een gerechtvaardigd algemeen belang moet dienen;
- proportioneel moet zijn, in de zin dat een "fair balance" moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene; en
- geen onevenredige last ("excessive burdens") mag leggen op de betrokkene.

Uit die rechtspraak volgt tevens dat de Staat een ruime bevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en voorts een ruime vrijheid heeft ("margin of appreciation") om beperkingen te stellen aan de uit art. 1 EP voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen.

3.2.4 Het hof is met toepassing van deze maatstaven tot het oordeel gekomen dat de door Hippos gewraakte inmenging in haar eigendomsrecht in het algemeen belang is en in overeenstemming met het nationale recht heeft plaatsgevonden (rov. 3.7). Wat betreft de vraag of Hippos disproportioneel getroffen is, heeft het hof geoordeeld dat de door Hippos overgelegde rendementscijfers en –verwachtingen onvoldoende waren toegelicht om tot de slotsom te komen dat zij realistisch zijn en dat zij, indien al juist, niet het oordeel kunnen dragen dat sprake is van een structurele wanverhouding tussen huuropbrengst en exploitatiekosten (rov. 3.11-3.12). Noch het beroep van Hippos op (cijfers met betrekking tot) vermogensrendementsheffing noch haar beroep op statistische WOZ-gegevens heeft het hof tot een ander oordeel gebracht (rov. 3.12 respectievelijk 3.14).

Er heeft derhalve geen onevenredige aantasting van de eigendomsrechten van Hippos

plaatsgevonden (rov. 3.16).

- 3.3 Onderdeel 1 van het middel bevat klachten die in de kern erop neerkomen dat het hof heeft miskend dat uit de rechtspraak van het EHRM volgt dat de Nederlandse wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen meebrengen dat het recht van Hippos op een ongestoord genot van haar eigendom, als voorzien in art. 1 EP, is geschonden.
- 3.4 Bij de beoordeling van deze klachten wordt vooropgesteld dat het EHRM in zijn arrest van 2 juli 2013, nr. 27126/11 ([eiser in de zaak 12/04165] c.s./Nederland) heeft geoordeeld over soortgelijke klachten ten aanzien van schending van art. 1 EP met betrekking tot de Nederlandse wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen. Het EHRM heeft het in die zaak gehanteerde toetsingskader, zoals hiervoor in 3.2.3 kort samengevat beschreven, op hoofdlijnen herhaald in EHRM 28 januari 2014, nr. 30255/09 (Bittó e.a./Slowakije), punt 95. Zie tevens het arrest van de Hoge Raad van heden in de zaak met nummer 12/04165, dat betrekking heeft op de hiervoor in 3.2.3 vermelde andere zaak.
- 3.5 Uit deze uitspraken volgt dat de klachten van onderdeel 1 falen voor zover zij strekken ten betoge dat het hof met zijn oordelen over art. 1 EP blijkt heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Het hof heeft in het bestreden arrest hetzelfde toetsingskader gehanteerd als het EHRM en aldus de juiste maatstaven aangelegd. Het oordeel van het hof dat hetgeen Hippos ter onderbouwing van haar stellingen heeft aangevoerd, onvoldoende is om te kunnen concluderen dat zij door de wettelijke regulering van de huurprijzen disproportioneel wordt getroffen, is voorts niet onbegrijpelijk en niet onvoldoende gemotiveerd.
- 3.6 De overige klachten van het middel kunnen evenmin tot cassatie leiden. Dit behoeft, gezien art. 81 lid 1 RO, geen nadere motivering nu de klachten niet nopen tot beantwoording van rechtsvragen in het belang van de rechtseenheid of de rechtsontwikkeling.

4 Beslissing

De Hoge Raad:

verwerpt het beroep;

veroordeelt Hippos in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van [verweerder] begroot op nihil.

Dit arrest is gewezen door de vice-president F.B. Bakels als voorzitter en de raadsheren C.A. Streefkerk, C.E. Drion, G. Snijders en M.V. Polak, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer G. de Groot op 4 april 2014 .