

**LJN: BZ5666, Hoge Raad , 12/04163**

Datum uitspraak: 14-06-2013

Datum 14-06-2013

publicatie:

Rechtsgebied: Civiel overig

Soort procedure: Cassatie

Inhoudsindicatie: Huur woonruimte. (Appel)procesrecht. Huurprijsverlaging door huurcommissie. Oordeel kantonrechter dat verlaging in strijd komt met art. 1 Eerste Protocol EVRM. Appellverbod van art. 7:262 lid 2 BW. Beroep op doorbrekingsgrond. Kantonrechter buiten toepassingsgebied van art. 7:246-265 BW en de huurprijswetgeving getreden?

Vindplaats(en): Rechtspraak.nl

**Uitspraak**

14 juni 2013

Eerste Kamer

12/04163

MD/DH

Hoge Raad der Nederlanden

Arrest

in de zaak van:

[eiser],  
wonende te [woonplaats],  
EISER tot cassatie,  
advocaat: mr. G.R. den Dekker,

t e g e n

1. [Verweerster 1],  
2. [Verweerder 2],  
beiden wonende te [woonplaats],  
VERWEERDERS in cassatie,  
niet verschenen.

Partijen zullen hierna ook worden aangeduid als [eiser] en [verweerder] c.s.

1. Het geding in feitelijke instanties

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

a. het vonnis in de zaak CV 08-31893 van de kantonrechter te Amsterdam van 19 januari 2010, hersteld bij vonnis van 23 februari 2010;  
b. de arresten in de zaak 200.065.833/01 van het gerechtshof te Amsterdam van 25 januari 2011, 1 november 2011 en 15 mei 2012.

De arresten van het hof zijn aan dit arrest gehecht.

2. Het geding in cassatie

Tegen de arresten van het hof heeft [eiser] beroep in cassatie ingesteld. De cassatiedagvaarding is aan dit arrest gehecht en maakt daarvan deel uit.

Tegen [verweerder] c.s. is verstek verleend.

De conclusie van de Advocaat-Generaal E.M. Wesseling-van Gent strekt tot vernietiging van de arresten van het gerechtshof Amsterdam van 25 januari 2011, 1 november 2011 en 15 mei 2012, en tot bekrachtiging van het vonnis van de kantonrechter van 19 januari 2010, zoals hersteld bij vonnis van 23 februari 2010.

### 3. Beoordeling van het middel

3.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) [Verweerder] c.s. huren sinds 1 november 1988 woonruimte aan de [a-straat] te Amsterdam (hierna: de woning). [Eiser] is sinds 24 december 2002 eigenaar van het gehele pand waarvan de woning deel uitmaakt.

Hij woont op de benedenverdieping van het pand.

(ii) Naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van [verweerder] c.s. heeft de voorzitter van de huurcommissie bij uitspraak van 26 april 2004 geoordeeld dat het voorstel van [verweerder] c.s. tot verlaging van de huurprijs van € 1.033,73 tot € 761,37 per maand met ingang van 1 maart 2004, redelijk is. [Eiser] is in verzet gegaan tegen de uitspraak van 26 april 2004, maar dit verzet is door de huurcommissie bij uitspraak van 12 juli 2004 ongegrond verklaard.

3.2.1 In de onderhavige procedure heeft [eiser], voor zover in cassatie van belang, gevorderd dat de kantonrechter de uitspraak van de huurcommissie van 12 juli 2004 vernietigt, althans [verweerder] c.s. niet-ontvankelijk verklaart in hun verzoek tot huurprijsverlaging dan wel de huurprijs vaststelt.

3.2.2 De kantonrechter heeft de beslissing van de huurcommissie van 12 juli 2004 vernietigd en bepaald dat de huurprijs per 1 maart 2004 gehandhaafd blijft op € 1.033,73 per maand. De overwegingen waarop de beslissingen van de kantonrechter berusten, kunnen als volgt worden samengevat:

(i) De kantonrechter heeft vooropgesteld dat in art. 7:254 BW, art. 14 in verbinding met art. 13 lid 5 en lid 6 en art. 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het Besluit huurprijzen woonruimte 'een kader (is) vastgelegd waarbij huurprijzen welke zijn overeengekomen (aanzienlijk) naar beneden toe kunnen worden bijgesteld tegen de wil van de verhuurder'.

(ii) Vervolgens heeft de kantonrechter onderkend dat [eiser] zijn vorderingen mede in de sleutel van art. 1 Eerste Protocol EVRM heeft gesteld.

(iii) Voorts heeft de kantonrechter overwogen dat de nationale rechter verplicht kan zijn tussen particulieren geldende privaatrechtelijke verplichtingen en rechten, waaronder ook wetsbepalingen die beogen privaatrechtelijke verhoudingen mede te reguleren, verdragsconform uit te leggen.

(iv) Uit het vorenstaande heeft de kantonrechter afgeleid dat hij dient na te gaan of een verdragsconforme uitleg van de huurprijswetgeving ertoe kan leiden dat een tussen twee partijen afgesproken huurprijs, zolang de huurovereenkomst duurt, tegen de wil van de verhuurder naar beneden kan worden bijgesteld.

(v) Een neerwaartse bijstelling tegen de wil van de verhuurder is op zich een noodzakelijk onderdeel van wetgeving waarbij de huurprijs wordt gereguleerd, maar een dergelijke bepaling mag niet in strijd komen met het rechtszekerheidsbeginsel en niet leiden tot disproportionaliteit tussen het algemeen belang en de belangen van de verhuurder, aldus de kantonrechter.

(vi) Uitgaande van het vorenstaande is de kantonrechter tot de conclusie gekomen 'dat in casu bijstelling van de huur naar beneden ... in strijd is' met art. 1 Eerste Protocol EVRM, welk oordeel de kantonrechter heeft doen steunen op een waardering van de feiten en omstandigheden van het geval.

(vii) De hiervoor onder (vi) genoemde waardering van de feiten en omstandigheden van het voorliggende geval heeft de kantonrechter tot de slotsom geleid 'dat bij een verdragsconforme uitleg artikel 7:254 BW buiten toepassing dient te blijven en een huurprijsvaststelling dus niet mogelijk was'.

3.3.1 [Verweerder] c.s. zijn van het vonnis van de kantonrechter in hoger beroep gekomen. [Eiser]

heeft primair geconcludeerd tot niet-ontvankelijkheid van [verweerder] c.s. in het door hen ingestelde hoger beroep, en subsidiair de grieven van [verweerder] c.s. bestreden.

3.3.2 In zijn eerste tussenarrest heeft het hof vooropgesteld dat de kantonrechter een beslissing heeft gegeven op het punt waarover de huurcommissie door [verweerder] c.s. om een uitspraak was verzocht als bedoeld in art. 7:262 lid 1 BW, en dat op grond van art. 7:262 lid 2 BW tegen de beslissing van de kantonrechter geen hogere voorziening is toegelaten (rov. 3.13). Vervolgens heeft het hof overwogen dat laatstgenoemde bepaling niet aan de ontvankelijkheid van [verweerder] c.s. in het door hen ingestelde hoger beroep in de weg staat, nu [verweerder] c.s. een doorbrekingsgrond van het appelverbod hebben gesteld, te weten dat de kantonrechter de huurprijswetgeving ten onrechte niet heeft toegepast dan wel buiten het toepassingsgebied van art. 7:246-265 BW is getreden (rov. 3.14). Ten slotte heeft het hof geoordeeld dat [verweerder] c.s. terecht hebben aangevoerd dat de kantonrechter is getreden buiten het toepassingsgebied van art. 7:246-265 BW respectievelijk het toepassingsgebied van de huurprijswetgeving (rov. 3.15 en 3.21).

3.3.3 In zijn eindarrest heeft het hof het vonnis van de kantonrechter vernietigd wat betreft de in het dictum daarvan uitgesproken vernietiging van de beslissing van de huurcommissie van 12 juli 2004 en de vaststelling van de huurprijs op € 1.033,73 per maand. Vervolgens heeft het hof, in zoverre opnieuw rechtdoende, de beslissing van de huurcommissie van 12 juli 2004 en de beslissing van de voorzitter van de huurcommissie van 26 april 2004 vernietigd, en de huurprijs van de woning per 1 maart 2004 vastgesteld op € 849,96 per maand. Voor het overige heeft het hof het vonnis van de kantonrechter bekrachtigd.

3.4.1 De onderdelen 1, 2 en 5 van het middel keren zich tegen het oordeel van het hof in rov. 3.15 en 3.21 van het eerste tussenarrest dat de kantonrechter is getreden buiten het toepassingsgebied van art. 7:246-265 BW respectievelijk het toepassingsgebied van de huurprijswetgeving. Volgens de onderdelen had het hof niet aan een inhoudelijke (her)beoordeling van de zaak mogen toekomen.

3.4.2 De onderdelen treffen doel. Het hiervoor in 3.2.2 samengevat weergegeven oordeel van de kantonrechter moet aldus worden begrepen dat hij ervan is uitgegaan dat het onderhavige geval wordt bestreken door de huurprijswetgeving, zoals vervat in art. 7:246-265 BW, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het Besluit huurprijzen woonruimte. Vervolgens heeft de kantonrechter, gegeven de toepasselijkheid van de huurprijswetgeving op het onderhavige geval, onderzocht of de door [verweerder] c.s. verlangde verlaging van de huurprijs, in het licht van de concrete feiten en omstandigheden, tot een resultaat zou leiden dat strijdig is met de door [eiser] ingeroepen bescherming van zijn eigendomsrecht op de voet van art. 1 Eerste Protocol EVRM. Dit onderzoek heeft de kantonrechter geleid tot het oordeel dat de verlangde huurprijsverlaging in strijd zou komen met art. 1 Eerste Protocol EVRM. Op grond daarvan heeft de kantonrechter de uitspraak van de huurcommissie vernietigd en bepaald dat de huurprijs per 1 maart 2004 gehandhaafd blijft op € 1.033,73 per maand. In een en ander ligt besloten dat de kantonrechter niet buiten het toepassingsgebied van art. 7:246-265 BW en de huurprijswetgeving is getreden.

Het hof heeft het vorenstaande miskend door te oordelen dat [verweerder] c.s. zich terecht hebben beroepen op de door hen gestelde doorbrekingsgrond, en door vervolgens over te gaan tot een inhoudelijke (her)beoordeling van de zaak.

3.5 Nu [verweerder] c.s. zich in hoger beroep slechts hebben beroepen op de doorbrekingsgrond die hiervoor in 3.4.2 is behandeld, kan de Hoge Raad zelf de zaak afdoen, door te beslissen als hierna vermeld.

3.6 De onderdelen 3 en 4 behoeven geen behandeling.

#### 4. Beslissing

De Hoge Raad:

vernietigt de arresten van het gerechtshof te Amsterdam van 25 januari 2011, 1 november 2011 en 15 mei 2012;

bekrachtigt het vonnis van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam, van 19 januari 2010, zoals hersteld bij vonnis van 23 februari 2010;

veroordeelt [verweerder] c.s. in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op de uitspraak van het hof aan de zijde van [eiser] begroot op € 2.945,--;

veroordeelt [verweerder] c.s. in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van [eiser] begroot op € 473,82 aan verschotten en € 2.600,-- voor salaris.

Dit arrest is gewezen door de vice-president F.B. Bakels als voorzitter en de raadsheren C.A. Streefkerk, M.A. Loth, C.E. Drion en M.V. Polak, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer M.A. Loth op 14 juni 2013.

### **Conclusie**

Zaaknr. 12/04163

mr. E.M. Wesseling-van Gent

Zitting: 22 maart 2013

Conclusie inzake:

M.A. [eiser]

tegen

1. [Verweester 1]

2. [Verweerder 2]

Het gaat in deze huurzaak om de juistheid dan wel begrijpelijkheid van het oordeel van het hof dat verweerders in cassatie, [verweerder] c.s., een geldige doorbrekingsgrond hebben gesteld.

1. Feiten(1) en procesverloop(2)

1.1 [Verweerder] c.s., huren sinds 1 november 1988 de woonruimte aan de [a-straat 1], tweede, derde en vierde verdieping te Amsterdam (hierna: de woning). Eiser tot cassatie, [eiser], is sinds 24 december 2002 eigenaar van het gehele pand waarvan de woning deel uitmaakt. Hij woont op de benedenverdiepingen daarvan.

1.2 De huurcommissie heeft naar aanleiding van een daartoe strekkend verzoek van [verweerder] c.s. 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 [eiser] gedane verzet heeft de huurcommissie bij uitspraak van 12 juli 2004 (verzonden 16 september 2004) ongegrond verklaard.

1.3 Bij inleidende dagvaarding van 9 november 2004(3) heeft [eiser] - voor zover thans van belang - [verweerder] c.s. gedagvaard voor de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (hierna: de kantonrechter). Hij heeft daarbij gevorderd dat de kantonrechter:  
(A) de tussen partijen bestaande huurovereenkomst ontbindt en [verweerder] c.s. veroordeelt tot ontruiming van de woning op grond van wanprestatie;  
(B) voor recht verklaart dat tussen partijen een beëindigingsovereenkomst tot stand is gekomen;  
(C) [verweerder] c.s. veroordeelt tot schadevergoeding vanwege het door hen afbreken van een deel van het aanrecht en het verwijderen van een fornuis, afzuigkap en oven;  
(D) de uitspraak van de huurcommissie van 12 juli 2004 vernietigt, althans [verweerder] c.s. niet-ontvankelijk verklaart in hun vordering tot huurprijsvaststelling, althans vaststelling van de huurprijs; en  
(E) voor recht verklaart dat tussen partijen geen huurprijsbescherming geldt(4).

1.4 De kantonrechter heeft bij deelvonnissen van 21 juli 2005 de vorderingen onder A-C afgewezen en de zaak voor het overige, onder aanhouding van iedere verdere beslissing, naar de rol verwezen voor conclusie van repliek.

[Eiser] is bij appelexploot van 10 oktober 2005 van dit vonnis in hoger beroep gekomen bij het gerechtshof te Amsterdam.

1.5 Na verdere conclusiewisseling heeft de kantonrechter bij deelvonnissen van 16 februari 2006 de vordering onder (E) afgewezen en [eiser] een bewijsopdracht gegeven.

Bij appelexploot van 3 april 2006 is [eiser] van dit vonnis in hoger beroep gekomen bij het gerechtshof te Amsterdam.

1.6 Het hof heeft de hierboven onder 1.4 en 1.5 bedoelde appelprocedures(5) gevoegd en heeft bij arrest van 6 maart 2008 - voor zover thans van belang - de vonnissen van de kantonrechter van 21 juli 2005 en 16 februari 2006 bekrachtigd.

1.7 Bij tussenvonnissen van 30 juni 2009 heeft de kantonrechter een descente/comparitie van partijen gelast in de woning ter vaststelling van de geschilpunten met betrekking tot de woningwaardering. Deze descente/comparitie heeft op 7 oktober 2009 plaatsgevonden.

1.8 Vervolgens heeft [eiser] bij akte van 27 oktober 2009 zijn eis vermeerderd en heeft hij - voor zover thans van belang - gevorderd dat de kantonrechter primair:

(i) de huurovereenkomst ontbonden verklaart vanaf een door de kantonrechter in redelijkheid te bepalen datum;

(ii) [verweerder] c.s. veroordeelt om het gehuurde binnen een maand na betekening van het vonnis met de huren en het huren te verlaten en te ontruimen en met afgifte der sleutels ter vrije beschikking van [eiser] te stellen;

(iii) [eiser] machtigt om, indien een of meer gedaagden met die ontruiming in gebreke mochten blijven, deze zelf op kosten van [verweerder] c.s. te doen bewerkstelligen door een deurwaarder, zonodig met behulp van de politie of de gewapende macht;

(iv) [verweerder] c.s. veroordeelt om tegen behoorlijke kwijting aan [eiser] te voldoen de som van € 3.000 voor iedere maand, dat een of meer gedaagden het gehuurde in zijn bezit zal houden, zulks te rekenen vanaf de datum van ontbinding, een ingegane maand voor een volle gerekend; subsidiair:

de huurovereenkomst wijzigt in die zin dat de huurprijs wordt vastgesteld op ten minste € 2.745 per maand per 1 maart 2004, althans € 2.974 per 1 november 2009, althans een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen huurprijs per een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen datum;

meer subsidiair:

(i) de uitspraak van de huurcommissie van 12 juli 2004 vernietigt en gedaagden in het verzoek dat tot die uitspraak heeft geleid alsnog niet-ontvankelijk verklaart althans dat verzoek alsnog afwijst;

(ii) met toepassing van art. 5 lid 2 Bhw de huurprijs vaststelt op ten minste € 2.745 per maand per 1 maart 2004, althans € 2.974 per 1 november 2009, althans een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen huurprijs per een door de kantonrechter in goede justitie te bepalen datum(6).

1.9 [Verweerder] c.s. hebben zich bij antwoordakte tegen deze eisvermeerdering verzet.

1.10 Bij vonnis van 19 januari 2010(7), hersteld bij vonnis van 23 februari 2010 (hierna: het vonnis van de kantonrechter van 19 januari 2010), heeft de kantonrechter overwogen dat de vordering tot eisenwijziging dient te worden afgewezen en heeft hij vervolgens in het dictum, onder afwijzing van het meer of anders gevorderde, de beslissing van de huurcommissie van 12 juli 2004(8) (verzonden op 16 september 2004) vernietigd en bepaald dat de huurprijs per 1 maart 2004 gehandhaafd blijft op € 1.033,73 per maand.

1.11 [Verweerder] c.s. zijn, onder aanvoering van zes grieven, van dit vonnis in hoger beroep gekomen bij het gerechtshof te Amsterdam(9) en hebben daarbij - kort samengevat - geconcludeerd tot vernietiging van het vonnis van de kantonrechter van 19 januari 2010 en tot

niet-ontvankelijkverklaring van [eiser] in zijn vordering tot vernietiging van de uitspraak van de huurcommissie van 12 juli 2004 (verzonden op 16 september 2004), althans tot afwijzing van die vordering, alsmede tot verlaging van de huurprijs van de woning met ingang van 1 maart 2004 tot € 761,37 (exclusief bijkomende kosten) per maand.

1.12 [Eiser] heeft de grieven bestreden en primair geconcludeerd tot niet-ontvankelijkheid van [verweerder] c.s. in het door hen ingestelde hoger beroep. Subsidiair heeft [eiser] geconcludeerd tot niet-ontvankelijkheid van [verweerder] c.s. in hun vorderingen, althans tot ontzegging van deze vorderingen, en meer subsidiair heeft [eiser] geconcludeerd dat indien het hof zou beslissen over het punt waarover de huurcommissie uitspraak heeft gedaan, beslist dat het voorstel tot huurverlaging niet redelijk is, althans de huurprijs niet te verlagen, althans de huurprijs te verlagen met een lager bedrag dan in het voorstel.

1.13 Na pleidooi op 18 november 2010(10) heeft het hof bij tussenarrest van 25 januari 2011 - kort samengevat - op de voet van art. 5 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: UHW) een onderzoek bevolen 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, en iedere verdere beslissing aangehouden.

1.14 Het rapport van de huurcommissie naar aanleiding van bovenbedoeld onderzoek dateert van 19 april 2011 en is op 21 april 2011 bij het hof ingekomen. Daarna heeft [eiser] een memorie na deskundigenbericht genomen en hebben [verweerder] c.s. een antwoordmemorie na deskundigenbericht genomen(11).

1.15 Het hof heeft [eiser] vervolgens bij tussenarrest van 1 november 2011 toegelaten tot het bewijs dat de toenmalige verhuurder van de woning (de rechtsvoorganger van [eiser]) voor de aanleg van de centrale verwarming in de woning aan [verweerder] c.s. een vergoeding heeft verstrekt, en iedere verdere beslissing aangehouden.

1.16 Na getuigenverhoor op 13 januari 2012 heeft het hof bij eindarrest van 15 mei 2012(12) het vonnis van de kantonrechter van 19 januari 2010 vernietigd voor wat betreft het dictum onder I geweest(13) en, in zoverre opnieuw rechtdoende, de beslissing van de huurcommissie van 12 juli 2004 en de beslissing van de voorzitter van de huurcommissie van 26 april 2004 vernietigd, en de huurprijs van de woning per 1 maart 2004 vastgesteld op € 849,96 per maand. Voor het overige heeft het hof het vonnis waarvan beroep bekrachtigd.

1.17 [Eiser] heeft tijdig(14) cassatie ingesteld tegen de tussenarresten van 25 januari 2011 en 1 november 2011, alsmede tegen het eindarrest van 15 mei 2012(15). Tegen [verweerder] c.s. is verstek verleend.

## 2. Ontvankelijkheid

2.1 Op grond van de openbare orde is de Hoge Raad gehouden om ambtshalve te beoordelen of [eiser] ontvankelijk is in zijn cassatieberoep, gelet op het in art. 7:262 lid 2 BW vervatte rechtsmiddelenverbod.

2.2 Het hof heeft in de rechtsoverwegingen 3.13 en 3.14 als volgt geoordeeld:

"3.13. Het hof overweegt dat aan de onderhavige zaak de beslissing van de huurcommissie ten grondslag ligt op het verzoek van [verweerder] 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. [eiser] 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 [verweerder] 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 [verweerder] 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."

2.3 Het oordeel van het hof dat [verweerder] c.s. ontvankelijk zijn in hun hoger beroep op de enkele grond dat zij een doorbrekingsgrond hebben gesteld, is juist(16).

Art. 7:262 lid 2 BW bepaalt dat tegen een beslissing van de kantonrechter na een voorafgaande uitspraak van de huurcommissie, waarin de huurprijs is vastgesteld, geen hoger beroep of cassatie open staat. Volgens vaste rechtspraak kan een dergelijk rechtsmiddelenverbod worden doorbroken indien (a) de rechter een artikel ten onrechte heeft toegepast, (b) een artikel ten onrechte buiten toepassing heeft gelaten, of (c) een artikel heeft toegepast met verzuim van essentiële vormen(17). Deze laatste categorie betreft met name schendingen van het beginsel van hoor en wederhoor, aangezien onder dat beginsel vele praktische regels kunnen worden begrepen(18). Onjuiste toepassing van een regel vormt evenwel geen grond voor doorbreking(19). Bij de beoordeling van de vraag of een terechte doorbrekingsgrond is gesteld is de aard van de klacht beslissend, niet de gegrondheid daarvan(20).

2.4 [Verweerder] c.s. hebben in hun memorie van grieven - voor zover thans van belang - het volgende gesteld(21):

"[Verweerder] c.s. menen dat zij ontvankelijk zijn in het hoger beroep:

a) ten onrechte heeft de kantonrechter het woningwaarderingstelsel niet toegepast terwijl dit wel van toepassing is oftewel de kantonrechter is buiten het toepassingsgebied van de artikelen 7:246-265 en de UHW getreden en

b) in strijd met eerder gewekte verwachtingen en voorafgaande uitspraken van kantonrechter en hof, wordt in strijd met elementaire procesrechtelijke beginselen een geheel andere beslissing genomen."

2.5 Uit rechtsoverweging 3.14 van het tussenarrest van 25 januari 2011 volgt dat het hof de hierboven geciteerde passage onder a) uit de memorie van grieven heeft aangemerkt als een beroep op een doorbrekingsgrond, zodat [verweerder] c.s. ontvankelijk zijn in het door hen ingestelde hoger beroep(22). Over een dergelijke beslissing kan in cassatie worden geklaagd, en in zoverre staat het rechtsmiddelenverbod dus niet aan de ontvankelijkheid van het cassatieberoep in de weg(23).

2.6 [Eiser] is mitsdien ontvankelijk in zijn cassatieberoep.

### 3. Bespreking van het cassatiemiddel

3.1 Het cassatiemiddel bevat vijf onderdelen en verschillende subonderdelen.

3.2 Het hof heeft aan het slot van rechtsoverweging 3.14 terecht overwogen dat na beoordeling van de ontvankelijkheid dient te worden beoordeeld of de door [verweerder] c.s. gestelde doorbrekingsgrond inderdaad aanwezig is, omdat eerst dan ruimte is voor een inhoudelijke beoordeling van de zaak. Dienaangaande heeft het hof in de door de onderdelen 1 en 2 bestreden rechtsoverweging 3.15 van het tussenarrest van 25 januari 2010 als volgt geoordeeld:

"In hoger beroep geldt als uitgangspunt dat de huurovereenkomst door [verweerder] cs in 1988 met een rechtsvoorganger van [eiser] 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 [verweerder] cs voorgestelde huurprijsverlaging niet

mogelijk was. Op deze grond heeft de kantonrechter de door [eiser] bestreden beslissing van de huurcommissie vernietigd. Dit brengt mee dat [verweerder] 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 [cursivering hof; W-vG] buiten het toepassingsgebied van de huurprijswetgeving is getreden, overweegt het hof het volgende."

3.3 De onderdelen klagen - kort samengevat - dat het hof ten onrechte heeft geoordeeld dat de door [verweerder] c.s. gestelde doorbrekingsgrond inderdaad aanwezig is, althans dat dat oordeel onbegrijpelijk is, zodat het hof ten onrechte de zaak inhoudelijk heeft (her)beoordeeld(24).

3.4 Bij de beoordeling van deze klachten moet het volgende worden voorop gesteld. Op grond van het bepaalde in art. 7:254 BW kan de huurder, indien de verhuurder niet met een voorstel tot verlaging van de huurprijs instemt, de huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van dat voorstel. De huurcommissie spreekt in dat verband uit welke huurprijsverlaging zij redelijk acht, in welk geval zij tevens aangeeft tot welke huurprijs die huurprijsverlaging leidt, dan wel dat zij een huurprijsverlaging niet redelijk acht(25). Bij haar oordeel past de huurcommissie de regels van het woningwaarderingssysteem - een puntensysteem aan de hand waarvan de kwaliteit van een woning wordt aangeduid - toe(26). Nu de huurovereenkomst met betrekking tot de woning waar het in de onderhavige procedure om gaat tot stand is gekomen vóór 1 juli 1994, is deze regeling op grond van het bepaalde in art. 7:247, aanhef en onder a., BW van toepassing, ongeacht de hoogte van de (begin)huur.

3.5 Partijen zijn ingevolge art. 7:262 lid 2 BW gebonden aan de uitspraak van de huurcommissie alsof zij hetgeen de huurcommissie heeft bepaald zelf zijn overeengekomen. Deze binding aan de uitspraak vervalt evenwel wanneer een van partijen tijdig na het verzenden van die uitspraak een vordering bij de kantonrechter heeft ingediend over het onderwerp waarover de huurcommissie uitspraak heeft gedaan(27).

3.6 Wanneer de kantonrechter op basis van art. 7:262 lid 1 BW dient te oordelen over een voorstel van de huurder tot verlaging van de huurprijs, is hij bij deze beoordeling niet gebonden aan de daaraan voorafgaande - op het woningwaarderingssysteem gebaseerde - uitspraak van de huurcommissie, maar kan hij zelfstandig beoordelen welke huurprijs in het concrete geval redelijk is(28). Bij deze beoordeling kan de kantonrechter mede in aanmerking nemen of ondanks - of juist dankzij - de gedetailleerdheid van de voorschriften in het huurprijzenrecht (de regels van het woningwaarderingssysteem daaronder begrepen) de toepassing daarvan tot (relatief) onaanvaardbare uitkomsten leidt. Wanneer dit het geval is, kan bijvoorbeeld aan de hand van de uit de art. 6:2 en 6:248 BW voortvloeiende eisen van redelijkheid en billijkheid een beter resultaat worden bereikt(29).

3.7 In zijn vonnis van 19 januari 2010 heeft de kantonrechter allereerst het kader van art. 7:254 BW geschetst waarbij huurprijzen, die zijn overeengekomen, naar beneden kunnen worden bijgesteld tegen de wil van de verhuurder. In dat verband heeft de kantonrechter overwogen dat de huurcommissie in haar uitspraak over de redelijkheid van de door de huurder voorgestelde huurverlaging, met inachtneming van art. 14 in verbinding met art. 13 lid 5 en 6 in verbinding met art. 10 UHW, de kwaliteit van de woonruimte op basis van de regels van het Besluit Huurprijzen Woonruimte beoordeelt. Vervolgens heeft de kantonrechter overwogen dat [eiser] zijn vorderingen mede in de sleutel van art. 1 Eerste Protocol EVRM heeft geplaatst en heeft de kantonrechter naar aanleiding daarvan de uitspraken van het EHRM onder ogen gezien waarin nadere invulling aan dat artikel is gegeven in verband met de in de huurwetgeving van sommige lidstaten voorziene beperkingen tot de uitoefening van het recht betreffende de verhuur van woningen. Daaruit heeft de kantonrechter de conclusie getrokken dat hij zal hebben na te gaan of verdragsconforme uitleg van vermelde wetgeving - dus art. 7:254 BW en de art. 14, 13 leden 5 en 6 in verbinding met art. 10 UHW, toev. W-vG - ertoe kan leiden dat een tussen twee partijen afgesproken huurprijs, zolang de huurovereenkomst duurt, tegen de wil van de verhuurder naar beneden kan worden bijgesteld(30).



3.8 De conclusie van de kantonrechter is vervolgens dat bijstelling van de door [verweerder] c.s. aan [eiser] te betalen huur naar beneden in strijd met is met art. 1 Eerste Protocol EVRM. De kantonrechter neemt daarbij in aanmerking dat [verweerder] c.s. van 1988 tot en met 2004 zonder klagen steeds de geïndexeerde huur hebben betaald, dat [eiser] er op mocht rekenen dat hij de exploitatie van het pand op die huurprijs kon afstemmen, dat door neerwaartse aanpassing van de huurprijs een dusdanig hoog tekort ontstaat dat strijd met de rechtszekerheid optreedt en dat [eiser] bovendien disproportioneel wordt getroffen gelet op het algemene belang dat betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven en zijn eigen belang dat hij kan exploiteren zoals hij voorzorg toe hij het pand aankocht(31).

3.9 Het voorgaande brengt de kantonrechter tot de slotsom dat bij een verdragsconforme uitleg art. 7:254 BW buiten toepassing dient te blijven en een huurprijsverlaging dus niet mogelijk was(32). De bewoordingen lijken te suggereren dat sprake is van een buiten toepassing laten van art. 7:254 BW(33). Uit de aan dit oordeel voorafgaande overwegingen volgt evenwel dat de kantonrechter dit artikel en de overige UHW bepalingen toepast en vervolgens het verzoek om huurprijsverlaging in dit concrete geval afwijst. Het hof had 'door de bewoordingen van de kantonrechter heen moeten lezen' om te zien dat in wezen wordt geklaagd over een in dit geval onjuiste toepassing van deze wetgeving(34), welke onjuiste toepassing eruit zou bestaan dat de kantonrechter in dit geval ten onrechte het woningwaarderingstelsel buiten toepassing heeft gelaten(35). Zoals hiervoor onder 2.3 is opgemerkt, levert een onjuiste toepassing van een regel geen geldige doorbrekingsgrond op, zodat het hof niet tot een inhoudelijke behandeling van de onderhavige zaak had moeten overgaan.

3.10 Het hof heeft blijkens de slotzin van rechtsoverweging 3.15 naast de doorbrekingsgrond dat de kantonrechter buiten het toepassingsgebied van de art. 7:246 tot en met 7:265 BW is getreden, in de memorie van grieven nog een tweede doorbrekingsgrond gelezen, te weten dat de kantonrechter ten onrechte buiten het toepassingsgebied van de huurprijswetgeving is getreden. Daartegen richten zich de subonderdelen 5.1 en 5.4.

3.11 [Verweerder] c.s. hebben in de memorie van grieven(36) - voor zover thans van belang - het volgende gesteld:

"[verweerder] c.s. menen dat zij ontvankelijk zijn in het hoger beroep:

a) ten onrechte heeft de kantonrechter het woningwaarderingstelsel niet toegepast terwijl dit wel van toepassing is oftewel de kantonrechter is buiten het toepassingsgebied van de artikelen 7:246-265 en de UHW getreden (...)

ad a) het gaat om een woonruimte waar het puntenstelsel op van toepassing is. De kantonrechter heeft dat niet toegepast, waarbij diens motivering om dat niet te doen verder buiten beschouwing kan blijven. Er zijn immers geen feiten of omstandigheden op grond waarvan het woningwaarderingstelsel buiten toepassing gesteld dient te worden."

3.12 Uit hetgeen [verweerder] c.s. hebben aangevoerd, volgt dat de hoofdklacht onder a) is dat de kantonrechter het woningwaarderingstelsel ten onrechte niet heeft toegepast terwijl dit wel van toepassing is. Daaraan wordt toegevoegd: "oftewel de kantonrechter is buiten het toepassingsgebied van de artikelen 7:246-265 en de UHW getreden". Het toepassingsgebied van de artikelen 7:246-265 en de UHW wordt daarbij als één geheel gezien. De tweede door het hof genoemde doorbrekingsgrond - het ten onrechte buiten het toepassingsgebied van de huurprijswetgeving treden - is derhalve dezelfde als de eerste door het hof genoemde doorbrekingsgrond.

Het oordeel van het hof dat er een tweede doorbrekingsgrond is gesteld acht ik een onjuiste dan wel onvoldoende begrijpelijk gemotiveerde uitleg van de gedingstukken. Daarnaast is hetgeen ik hiervoor onder 3.9 over de eerste doorbrekingsgrond heb opgemerkt ook van toepassing op de door het hof genoemde tweede doorbrekingsgrond.

3.13 De klachten slagen mitsdien, zodat het in cassatie bestreden tussenarrest van 25 januari

2011 niet in stand kan blijven. Daarmee dienen ook het tussenarrest van 1 november 2011 en het eindarrest van 15 mei 2012 te worden vernietigd.

3.14 De onderdelen 3 en 4 alsmede de subonderdelen 2-3 van onderdeel 5 behoeven in het licht van het vorenstaande geen bespreking.

3.15 Overigens wordt aan behandeling van deze (sub)onderdelen niet toegekomen omdat het in art. 7:262 lid 2 BW vervatte rechtsmiddelenverbod daaraan in de weg staat. Zoals Asser heeft verwoord, wordt een beslissing van de appelrechter over de ontvankelijkheid van het hoger beroep of een beslissing dat het hoger beroep niet is gebaseerd op een van de doorbrekingsgronden weliswaar niet door het rechtsmiddelenverbod getroffen, maar dit neemt niet weg dat in cassatie niet de beslissing van de appelrechter ten aanzien van de materie zelf aan de orde kan worden gesteld, althans niet zonder dat daarvoor in cassatie een doorbrekingsgrond is aangevoerd(37).

Ik lees in de onderdelen 3-5 niet een zodanige doorbrekingsgrond en acht hetgeen [eiser] op p. 3 van de cassatiedagvaarding onder 2 heeft opgemerkt daarvoor ontoereikend.

#### 4. Conclusie

De conclusie strekt tot vernietiging van de arresten van het gerechtshof Amsterdam van 25 januari 2011, 1 november 2011, en 15 mei 2012, en tot bekrachtiging van het vonnis van de kantonrechter van 19 januari 2010, zoals hersteld bij vonnis van 23 februari 2010.

De Procureur-Generaal bij de  
Hoge Raad der Nederlanden

A-G

1 Zie de samenvatting van het hof in rov. 3.2 en 3.3 van het in cassatie bestreden tussenarrest van 25 januari 2011, LJN: BP3497 (WR 2011, 60, m.nt. J.K. Six-Hummel). Overigens gaat het hof blijkens rov. 2 van dat arrest uit van de niet bestreden feiten die de kantonrechter bij deelvonnissen van 21 juli 2005 1.1-1.4 heeft vastgesteld.

2 Voor zover in cassatie van belang. Zie ook mijn conclusie vóór HR 8 februari 2012, LJN: BY2599 (NJ 2013, 102).

3 Deze dagvaarding is uitgebracht in de procedure met zaak-/rolnummer 648331 CV EXPL 04-32546. Uit ambtshalve ingewonnen inlichtingen is mij gebleken dat deze procedure in een later stadium bij de kantonrechter is voortgezet onder zaak-/rolnummer 993672 CV EXPL 08-31893. Zie in dat verband ook de appeldagvaarding van 15 april 2010 (nr. 18 in het A-dossier) onder het kopje "aangezegd". Dit verklaart waarom er boven de verschillende vonnissen van de kantonrechter in de onderhavige procedure twee verschillende zaak-/rolnummers worden vermeld.

4 Zie o.m. de samenvatting van de vorderingen in het deelvonnissen van de kantonrechter van 21 juli 2005, rov. 3 onder A-E, overgenomen door het hof in rov. 3.5 van het in cassatie bestreden tussenarrest van 25 januari 2011, LJN: BP3497 (WR 2011, 60, m.nt. J.K. Six-Hummel).

5 Zaaknummers 106.005.732/01 (betreffende het hoger beroep tegen het tussenvonnissen van 21 juli 2005) en 106.005.768/01 (betreffende het hoger beroep tegen het tussenvonnissen van 16 februari 2006).

6 Zie de samenvatting van de vordering na de vermeerdering van eis in rov. 3.11 van het in cassatie bestreden tussenarrest van 25 januari 2011. Zie ook p. 13 en 14 van de akte mede strekkende tot vermeerdering cq wijziging van eis van 27 oktober 2009 (nr. 15 in het A-dossier).  
7 LJN: BP5543.

8 Zoals gelezen door het hof (zie rov. 3.12 van het in cassatie bestreden tussenarrest van 25 januari 2011); het vonnis waarvan beroep vermeldt per abuis 12 juni 2004.

9 Dit betreft het hoger beroep met zaaknummer 200.065.833/01. Opgemerkt wordt dat [eiser] eveneens - zelfstandig - van dat vonnis in hoger beroep is gekomen. Met betrekking tot dat het hoger beroep (zaaknummer 200.069.691/01) heeft het hof [eiser] bij arrest van 25 januari 2011, LJN: BP3496, niet-ontvankelijk verklaard in zijn hoger beroep. Het tegen dat eindarrest ingestelde cassatieberoep is door de Hoge Raad verworpen bij arrest van 8 februari 2012, LJN: BY2599 (NJ

2013, 102). In de onderhavige cassatieprocedure wordt overigens slechts zijdelings gerefereerd aan laatstgenoemde procedure. Zie de derde alinea van de aanbiedingsbrief van 30 augustus 2012.

10 Dit pleidooi heeft gelijktijdig plaatsgevonden met het pleidooi in het door [eiser] ingestelde hoger beroep (zaaknummer 200.069.691/01).

11 Zie rov. 1 van het arrest van het hof van 1 november 2011, LJN: BU2961 (WR 2012, 41).

12 LJN: BX3157.

13 Dit betreft de vernietiging door de kantonrechter van de beslissing van de huurcommissie van 12 juli 2004 (verzonden op 16 september 2004) en de bepaling dat de huurprijs per 1 maart 2004 blijft gehandhaafd op € 1.033,73 per maand.

14 De cassatiedagvaarding is op 9 augustus 2012 uitgebracht.

15 Ik merk op dat het cassatiemiddel alleen klachten formuleert tegen het tussenarrest van 25 januari 2011. In de cassatiedagvaarding wordt onder nr. 14 van de inleiding echter gesteld dat - kort samengevat - gegrondbevinding van een of meer van deze klachten met zich brengt dat het tussenarrest van 1 november 2011 en het eindarrest van 15 mei 2012 in dat geval evenmin in stand kunnen blijven. Zie ook de laatste zin van de laatste alinea van subonderdeel 5.4 op p. 17 van de cassatiedagvaarding.

16 Zie ook de conclusie van A-G Asser vóór HR 24 september 1993, LJN: ZC1076 (NJ 1993, 758) onder 2.9.

17 Zie o.m. HR 24 april 1992, LJN: ZC0585 (NJ 1992, 672, m.nt. PAS), rov. 3.2. Zie voor toepassing in huurzaken o.m.: HR 18 februari 1994, LJN: ZC1280 (NJ 1994, 742, m.nt. HJS), rov. 3.4; HR 15 november 1991, LJN: ZC0417 (NJ 1992, 119), rov. 3.2 en HR 13 maart 1987, LJN: AG5571 (NJ 1987, 1017), rov. 3.2. Zie omtrent de doorbreking van rechtsmiddelenverboden verder o.m. Asser Procesrecht/Bakels, Hammerstein & Wesseling-van Gent 4, 2012/24; Snijders/Wendels, Civiel appel, 2009, nrs. 315-324; W.D.H. Asser, Civiele cassatie, 2011, nr. 5.3.7; Ras/Hammerstein, 2011, nr. 72.

18 Vgl. Asser Procesrecht/Bakels, Hammerstein & Wesseling-van Gent 4, 2012/24.

19 Zie bijvoorbeeld HR 26 november 1999, LJN: ZC3037 (NJ 2000, 210, m.nt. PAS), rov. 3.6 en HR 27 mei 2011, LJN: BP9036 (RvdW 2011, 685), rov. 3, waarin weliswaar was aangevoerd dat het hof ten onrechte art. 31 Rv. buiten toepassing had gelaten, maar de klacht in wezen inhield dat art. 31 Rv. verkeerd was toegepast. Zie verder specifiek met betrekking tot huurprijzen van woonruimte: HR 25 april 1997, LJN: ZC2359 (NJ 1997, 512), rov. 3.3; HR 24 april 1987, LJN: AG5577 (NJ 1987, 628), rov. 3.

20 Zie de conclusie van A-G Vranken vóór HR 18 februari 1994, LJN: ZC1280 (NJ 1994, 742, m.nt. HJS) onder 7 met verdere verwijzing, alsmede de noot van H.J. Snijders onder dat arrest onder 2; Snijders/Wendels, Civiel appel, 2009, nr. 322.

21 Zie p. 1 (nr. 19 in het A-dossier).

22 In cassatie is hetgeen onder b) in de memorie van grieven is gesteld en toegelicht - waarover het hof geen oordeel heeft gegeven - niet aan de orde.

23 Zie o.m. HR 18 oktober 2002, LJN: AE7247 (NJ 2002, 566), rov. 3.4, waarover W.D.H. Asser, Civiele cassatie, 2011, p. 70 (nr. 5.3.7) en HR 20 oktober 1989, LJN AD0912 (NJ 1990, 160, m.nt. PAS), rov. 3; Asser Procesrecht/Bakels, Hammerstein & Wesseling-van Gent 4, 2012/11 en 2012/26.

24 Zie onder meer de subonderdelen 1.1, 1.2, 1.4 en 2.3, tweede zin.

25 Zie art. 14 UHW. Het tweede lid van dat artikel bepaalt dat art. 13 UHW, tweede en vierde tot en met zesde lid (inzake de verhoging van de huurprijs) van overeenkomstige toepassing zijn.

26 Vgl. o.m. A. Kloosterman, in: J. Sengers & P. van der Sanden (red.), Huurrecht woonruimte, 2011, p. 310; A. Kloosterman, H.J. Rossel & J.P. van Stempvoort, Hoofdlijnen in het huurrecht, 2011, p. 150; en Tuinman, Sdu Commentaar Huurrecht, 2012, art. 7:262 BW, aant. C.2.

27 In dit verband wordt volledigheidshalve opgemerkt dat - zoals terecht aan de orde wordt gesteld in subonderdeel 1.3 - een vernietiging van de uitspraak van de huurcommissie niet aan de orde is. De binding aan die uitspraak vervalt reeds door het enkele instellen van een vordering bij de kantonrechter over het onderwerp waarover de huurcommissie uitspraak heeft gedaan. Vgl. art. 7:262 lid 1 BW, en daarover o.m. Parl. Gesch. Huurrecht, De Jonge/De Wijkerslooth, p. 593; Jacobs 2011, (T&C Burgerlijk Wetboek), art. 7:262, aant. 2; Rueb, Huurrecht (losbl.), art. 7:262, aant. 41.

28 Vgl. met betrekking tot het oude recht van art. 14-28 HPW (oud) - de voorloper van de regeling

van art. 7:262 lid 1 BW - de opmerking in Kamerstukken II 1976/77, 14 175, nr. 3, p. 38-39: "De kantonrechter kan het gehele oordeel van de huurcommissie opnieuw bezien, met inbegrip van alle elementen die aan dat oordeel ten grondslag hebben gelegen. In vele gevallen zal de kantonrechter zich er echter toe kunnen beperken na te gaan of de huurcommissie redelijkerwijs tot haar uitspraak had kunnen komen". Zie daarover ook Rueb, *Huurrecht (losbl.)*, art. 7:262 BW, aant. 41, alwaar wordt opgemerkt dat deze aanwijzing geacht kan worden nog steeds te gelden aangezien er, ondanks de weidse omschrijving van de toegang tot de kantonrechter, geen grond is te veronderstellen dat het de bedoeling is geweest dat de kantonrechter anders te werk zou gaan dan voorheen. Zie voorts (met betrekking tot het oude recht) R.A. Dozy & Y.A.M. Jacobs, *Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk*, 1999, p. 325.

29 Zie Rueb, *Huurrecht (losbl.)*, art. 7:262 BW, aant. 41 en 53.

30 Zie de derde alinea op p. 3 tot en met de vierde alinea op p. 4 van het vonnis van 19 januari 2010.

31 Zie de slotzin van de vierde alinea op p. 4 tot en met de eerste alinea op p. 5 van dat vonnis.

32 Zie de slotzin van de eerste alinea op p. 5 van dat vonnis.

33 Zie over de doorbrekingsgrond 'buiten toepassing laten' ook de in mijn conclusie vóór HR 25 januari 2008, LJN: BC1262 (RvdW 2008, 153) onder 2.8 genoemde literatuur.

34 Verg. HR 24 april 1987, LJN: AG5577 (NJ 1987, 628), rov. 3; HR 24 september 1993, LJN: ZC1076 (NJ 1993, 758), rov. 3.3; HR 25 april 1997, LJN: ZC2359 (NJ 1997, 512) rov. 3.3 en HR 27 mei 2011, LJN: BP9036 (RvdW 2011, 685), rov. 3.

35 Zie onder meer de grieven 1 en 6 van de memorie van grieven (nr. 19 in het A-dossier).

36 Zie p. 1 (nr. 19 in het A-dossier).

37 W.D.H. Asser, *Civiele cassatie*, 2011, p. 70 (nr. 5.3.7).