

WR 2008, 91. * [1] Onrendabele huurwoningen en het Europese eigendomsrecht * [2] (Prof. mr. T. Barkhuysen, mr. dr. M.L. van Emmerik en mr. H.M. Hielkema * [3])

Is ons huurrecht in strijd met de fundamentele rechten van de eigenaar?

1 INLEIDENDE OPMERKINGEN

Op 22 februari 2005 en 19 juni 2006 heeft het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (EHRM) interessante uitspraken gedaan in een Poolse kwestie die mogelijk gevolgen hebben voor de Nederlandse huurrechtpraktijk. * [4] Deze zaken betreffen de bescherming die de eigenaar van een huurwoning kan ontlenen aan het in het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) gegarandeerde eigendomsrecht als het gaat om het bepalen van een redelijke huurprijs. In deze bijdrage onderzoeken de auteurs die gevolgen waarbij - kort gezegd - de vraag centraal staat of de Nederlandse wetgeving in het licht van dit eigendomsrecht voldoende waarborgen biedt tegen onrendabele huurprijzen. Om een antwoord op deze vraag te kunnen geven wordt eerst nagegaan welke eisen uit het Europese eigendomsrecht kunnen worden afgeleid als het gaat om de vaststelling van huurprijzen (par. 2 en 3). Daarna wordt bezien of er thans binnen de Nederlandse huur(prijs)wetgeving (voldoende) mogelijkheden bestaan de huurprijs van een woning met (veel) meer dan het reguliere huurverhogingspercentage te verhogen dan wel de huurovereenkomst te beëindigen, indien in een woning met verlies dan wel geen of nauwelijks rendement opleverende investeringen moeten worden gedaan ten behoeve van het onderhoud en reparaties (par. 4). Voor het geval dat er (mogelijk) strijd tussen deze regeling en het Europese eigendomsrecht zou moeten worden aangenomen, komt ten slotte de vraag aan de orde welke mogelijkheden er bestaan om de Staat daarvoor in rechte aan te spreken (par. 5). Deze bijdrage wordt afgesloten met een conclusie (par. 6).

2 DE POOLSE KWESTIE; KERN VAN DE UITSPRAKEN VAN HET EHRM

Huur(prijs)wetgeving in Polen

Opmaat tot de zaken voor het EHRM is het feit dat er in Polen strenge huurwetgeving bestaat die is terug te voeren tot het begin van het communistische bewind en die werd ingegeven door de moeilijke situatie op de huizenmarkt waarop een groot tekort aan betaalbare huurwoningen bestond. Sinds 1945 bestaat er wetgeving die tot doel heeft de huurwoningmarkt te reguleren. De overheid had de bevoegdheid te bepalen wie huurder wordt van particuliere huurwoningen en er werden drastische beperkingen van de te betalen huurprijs aan huiseigenaren opgelegd. In de loop van de tijd zijn er wijzigingen aangebracht in die wetgeving, maar de slechte situatie op die markt bleef en de grip van de overheid ook. Het resultaat daarvan is dat er nog altijd beperkingen bestaan ten aanzien van de beëindiging van huurcontracten, de hoogte van de huurprijs en de mogelijkheden die te verhogen. Een nieuwe wet uit 2000 staat slechts een huurverhoging toe tot maximaal 3% per jaar van de reconstructiewaarde van het betreffende pand. Volgens Maria Hutten-Czapska leidt dit ertoe dat de huuropbrengst onvoldoende is om hieruit de onderhoudskosten van het pand dat zij in bezit heeft te financieren. In 1998 zou de gemiddelde huuropbrengst slechts voldoende zijn om 60% van de onderhoudskosten van de gebouwen te dekken. Deze situatie doet zich voor bij ongeveer 100 000 Poolse verhuurders. Het Poolse Constitutionele Hof bepaalde in twee uitspraken in 2000 dat de bepalingen ter beperking van de huurprijs uit eerdere wetgeving onconstitutioneel zijn en een disproportionele en excessieve last voor de huiseigenaren inhouden. Daarin is vervolgens enige maar onvoldoende verbetering gekomen.

De visie van het EHRM

Hutten-Czapska heeft in december 1994 een klacht ingediend bij het EHRM, waarin zij klaagt over de onmogelijkheid om haar pand en het gebruik daarvan te herkrijgen dan wel om een voldoende huurprijs te mogen berekenen waaruit ten minste de onderhoudskosten kunnen worden bestreden. Het Europese Hof verklaart de klacht gegrond. Eerst herhaalt het Hof eerdere jurisprudentie die inhoudt dat een door de overheid gepleegde inmenging op het recht van eigendom gerechtvaardigd is indien deze voldoet aan een aantal vereisten: de inmenging moet wettig zijn, hetgeen niet

alleen betekent dat deze moet zijn gebaseerd op wetgeving, maar ook dat deze wetgeving voldoende toegankelijk, gedetailleerd en voorzienbaar moet zijn. Verder moet de inmenging een legitiem doel dienen, waarbij de autoriteiten op het gebied van sociaal en economisch beleid een ruime afwegingsbevoegdheid toekomt om te bepalen wat in het algemeen belang is, zeker in het geval van fundamentele herziening van het politieke, juridische en economische systeem van een land tijdens de overgang van een totalitair naar een democratisch regime. Bovendien moet er een proportionele verhouding bestaan tussen maatregel en doel - een ' *fair balance*' tussen algemeen en individueel belang. Het Hof bepaalt dat aan alle criteria is voldaan, behalve aan het criterium van de proportionele verhouding, de ' *fair balance*'. Vooral het feit dat de Poolse wetgeving geen mechanisme biedt om de onderhoudskosten van eigendom te bestrijden uit de inkomsten daarvan vindt geen genade in de ogen van het Hof. Hoewel recente wetgeving als geschetst die situatie iets verbeterd heeft, laat deze toch een onrechtmatige situatie voortduren. Aan het feit dat de moeilijke woningsituatie in Polen noodzaakt tot een vorm van huurbescherming en huurprijzbescherming doet het Hof niet af, maar daarin bestaat volgens het Hof - in vertaling - geen rechtvaardiging voor het voortdurende nalaten van de autoriteiten om gedurende deze periode te waarborgen dat klagster en de andere land- en huiseigenaren de kosten voor onderhoud vergoed krijgen, om nog niet te spreken van een minimumwinst van de verhuur van hun eigendom. (...)

Het Hof vindt dat de autoriteiten een disproportionele en excessieve last op klagster hebben gelegd. Het Hof dringt daarom aan bij de staat dat er maatregelen worden genomen die een einde maken aan deze situatie en verwijst daarvoor naar suggesties die het Constitutionele Hof van Polen al had gedaan.

Gevolgen voor Nederland?

Interessant is te bezien of de uitspraak gevolgen heeft voor de Nederlandse wetgeving. Ook in Nederland kennen we een systeem waarbij de huurder beschermd wordt tegen de verhuurder bij huurbeëindiging en waarbij de huurder een beroep kan doen op een gedetailleerd systeem van huurprijzbescherming. En ook in Nederland kan dat leiden tot de situatie waarin de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen, genoeg moet nemen met een lagere huurprijs en voor onderhouds- en reparatiekosten komt te staan die niet kunnen worden bestreden uit de huurinkomsten. Zeker sinds de invoering van het nieuwe huurrecht op 1 augustus 2003, dat voor dit onderwerp onmiddellijke werking heeft en dus ook geldt voor oude contracten. Immers, de nieuwe wetgeving leidt er bij woonruimte toe dat vrijwel alles wat niet aan de huurder is toe te rekenen, is aan te merken als een gebrek, dat de verhuurder dat gebrek dient te herstellen op verlangen van de huurder en dat de huurder wat betreft de kwaliteitsreferentie niet zijn woning tot uitgangspunt hoeft te nemen, maar wat men in zijn algemeenheid van een goed onderhouden woning mag verwachten.

In verreweg de meeste gevallen zal het woningwaarderingssysteem leiden tot huurprijzen waaruit de onderhoudskosten wel kunnen worden bestreden. Maar er zijn ook in Nederland situaties denkbaar waarin de huur(prijs)bescherming tot gevolg heeft dat de verhuurder zwaar verlies lijdt op de exploitatie van de betreffende woning. Indien het de verhuurder erom gaat zijn eigendom tot behoud ervan goed te onderhouden en niet om zijn herstelverplichting te ontlopen, zou een beroep op de ' *fair balance*'-jurisprudentie van het EHRM mogelijk soelaas kunnen bieden. Daarmee kan echter niet reeds geconcludeerd worden dat de Nederlandse wetgeving in strijd is met internationaal recht. Immers, ons recht bevat noodgrepen voor apert onredelijke gevallen, waarop in par. 4 van deze bijdrage nader wordt ingegaan. Eerst worden hierna de eisen die uit het EVRM en meer specifiek het Europese eigendomsrecht kunnen worden afgeleid nader uitgewerkt.

3 DE BETEKENIS VAN ART. 1, EERSTE PROTOCOL VAN HET EVRM EN DE RELEVANTE JURISPRUDENTIE VAN HET EHRM

Om de hiervoor geschetste uitspraak van het EHRM op waarde te kunnen schatten in het licht van de hier centraal staande vraag worden hierna in de eerste plaats enkele algemene opmerkingen gemaakt over de doorwerking van het EVRM in de nationale rechtsorde. De schets van dit algemene kader is ook van belang voor de vraag welke nationale procedure ten aanzien van welke wederpartij zou moeten worden gevolgd, zo zal hierna blijken. Vervolgens zal dieper worden ingegaan op de betekenis van [art. 1](#), Eerste Protocol bij het EVRM (art. 1 EP) waarbij wordt aangehaakt bij de hiervoor gegeven schets van de Poolse huurrechtzaak. * [\[6\]](#) Art. 1 EP luidt als volgt:

Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boetes te verzekeren.

* [\[6\]](#)

Doorwerking EVRM algemeen

De implementatie en bescherming van de EVRM-rechten is primair een verantwoordelijkheid van de nationale autoriteiten. Het Straatsburgse toezicht door het EHRM is subsidiair van karakter en in dat kader wordt bij de toetsing van concreet overheidsoptreden aan het EVRM vaak een meer of minder grote terughoudendheid in acht genomen. Bestuur en wetgever moeten op grond van [art. 1](#) EVRM (de algemene plicht voor de staat om de EVRM-rechten te verzekeren aan een ieder die zich onder zijn rechtsmacht bevindt) bij hun handelen het EVRM respecteren. Datzelfde geldt voor de nationale rechter die eventueel ook het handelen van de andere staatsmachten (lagere nationale rechters daaronder begrepen) kan corrigeren wanneer het in strijd met het EVRM komt. Een en ander volgt ook uit [art. 13](#) EVRM, dat een ieder een effectief rechtsmiddel voor een nationale instantie garandeert in geval van - vermeende - schending van het EVRM.

Het EVRM heeft supra-constitutionele status in Nederland (mede op grond van de [art. 93](#) en [94](#) van de Grondwet) en de EVRM-rechten gelden daarmee als hoogste rechtsnorm. Dit betekent dat de overheid (of het nu gaat om de wetgever, de rechter of het bestuur) bij al haar optreden, publiekrechtelijk dan wel privaatrechtelijk, gebonden is aan de normen van het EVRM. In deze context is het van belang er op te wijzen dat de overheid regelmatig van het privaatrecht gebruikmaakt.

Van belang in dit verband is ook het concept van de zogenaamde *positieve verplichtingen*. Bij vele verdragsbepalingen heeft het Europese Hof voor de Rechten van de Mens, mede onder verwijzing naar [art. 1](#) EVRM, geoordeeld dat de verdragsstaat juist actief moet optreden teneinde de naleving van deze EVRM-rechten te verzekeren. Dit kan ook betekenen dat de overheid gehouden is in horizontale verhoudingen op te treden, teneinde het EVRM-recht van de ene burger ten opzichte van de andere burger te verzekeren (hierna meer daarover). Het Hof heeft dit ook aangenomen ten aanzien van het eigendomsrecht van art. 1 EP. * [\[7\]](#)

Verder kunnen de EVRM-rechten via het genoemde concept van de positieve verplichtingen en het vereiste van effectieve nationale rechtsbescherming een zekere werking hebben in particuliere - horizontale - rechtsverhoudingen. Op grond van deze positieve verplichtingen kan de nationale rechter zelfs verplicht zijn tussen particulieren geldende privaatrechtelijke rechten en verplichtingen verdragsconform uit te leggen. Dit laatste zou weer een reflexwerking kunnen hebben op afspraken die particulieren onderling maken in die zin dat zij slechts afspraken maken die later voor de rechter afdwingbaar zijn. Dit wordt ook geïllustreerd door een zaak tegen Andorra waarin het EHRM een schending aanneemt van [art. 8](#) ('family life') jo. 14 (discriminatieverbod) EVRM, aangezien de nationale rechter in de ogen van het Straatsburgse Hof ten onrechte een testament zodanig had uitgelegd dat 'onwettige' en daarmee ook geadopteerde kinderen van de nalatenschap waren uitgesloten. * [\[8\]](#) Een dergelijke casus zou zich ook kunnen voordoen in verband met het eigendomsrecht van art. 1 EP.

Conclusie ten aanzien van de doorwerking

Uit het voorgaande volgt dat het EVRM en dus ook art. 1 EP ten volle en als hoogste rechtsnorm geldt in de verhouding verhuurder-staat. Daarbij staat het EVRM boven formele wetgeving. De wetgever mag dus geen wet in stand houden in strijd met art. 1 EP en de rechter is gehouden met art. 1 EP strijdige wetgeving buiten toepassing te laten. Eventueel uit strijd met art. 1 EP voortvloeiende schade moet worden vergoed door de staat.

Daarnaast heeft art. 1 EP ook een zekere werking in de (contractuele) verhouding tussen huurder en verhuurder en wel over de band van de positieve verplichtingen en via de (potentiële) betrokkenheid van een Nederlandse rechter in een geschil tussen huurder en verhuurder. De rechter is daarin - zij het dat daarbij hierna te behandelen ruimere marges gelden - gehouden om ook in deze privaatrechtelijke verhouding de naleving van art. 1 EP te verzekeren.

Het eigendomsrecht van art. 1 EP

De Straatsburgse rechtspraak gaat uit van een zeer ruim eigendomsbegrip, veel ruimer dan het eigendomsrecht in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek. Onder het begrip '*possessions*' uit art. 1 EP vallen namelijk rechten en belangen die een vermogenswaarde vertegenwoordigen, zoals de (waarde van) aandelen in een vennootschap, goodwill, rechten van de verhuurder maar ook contractueel en wettelijk beschermde rechten zoals die van de huurder, * [\[9\]](#) zekerheidsrechten, een bestaand vorderingsrecht uit onrechtmatige daad en een door de rechter erkende claim tegen de staat. Via het reeds genoemde concept van de positieve verplichtingen en het vereiste van effectieve nationale rechtsbescherming kan dit ruime eigendomsbegrip doorwerken in particuliere rechtsrelaties.

Het eigendomsrecht is niet absoluut, het kan worden beperkt. Hiervoor dienen wel rechtvaardigingsgronden aanwezig te zijn. Het Hof heeft een uitgebreide jurisprudentie ontwikkeld over de vraag of inmengingen in het eigendomsrecht al dan niet gerechtvaardigd en daarmee rechtmatig zijn. De hoofdlijnen van deze rechtspraak worden hierna weergegeven, nu in de meeste geschillen over het eigendomsrecht deze vraag centraal staat.

Alvorens aan de vraag over de rechtvaardiging toe te komen, zal het Hof natuurlijk eerst moeten bepalen of er een inmenging bestaat in het eigendomsrecht in de zin van art. 1 EP. De meest vergaande inmenging in het eigendomsrecht is de ontneming van eigendom (de tweede hoofdregel uit art. 1 EP). Er moet dan sprake zijn van een eigendomsoverdracht in juridische dan wel - en daarover gaan de meeste uitspraken van het Hof - in feitelijke zin, zodanig dat het recht om te beschikken over het eigendom verloren gaat. * [\[10\]](#) Een minder vergaande inmenging wordt gevormd door de regulering van eigendom (de derde hoofdregel uit art. 1 EP). Daarvan is sprake wanneer de gebruiksmogelijkheden van de eigendom worden beperkt, zonder dat echter het beschikkingsrecht daarover (geheel)

verloren gaat. Daarbij zou bijvoorbeeld kunnen worden gedacht aan beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van land als gevolg van ruimtelijke regelgeving of - en dat is in het kader van deze bijdrage met name van belang - een wettelijk maximum voor toegestane periodieke huurprijsstijgingen. * [11]

Opgemerkt moet worden dat de jurisprudentie in het algemeen geen duidelijkheid geeft over de precieze grens tussen ontneming en regulering (respectievelijk de tweede en derde hoofdregel), welke onduidelijkheid sterk samenhangt met het feit dat er vaker discussie mogelijk is over de vraag wat als eigendom kwalificeert in een concrete zaak. Ontneming lijkt overigens vooral te worden aangenomen in de meer klassieke eigendomszaken (zoals onteigening van grond). In sommige zaken wordt ook in het midden gelaten of sprake is van ontneming dan wel regulering en wordt direct de eerste hoofdregel toegepast, het algemene beginsel van ongestoord eigendomsgevoel. Het Hof lijkt zo lastige juridische vragen te willen omzeilen. * [12] Los daarvan zijn er ook eigendomsinmengingen denkbaar die duidelijk noch onder ontneming, noch onder regulering vallen. * [13] De in deze bijdrage aan de orde zijnde 'inmenging' via huurprijzenormen moet als een regulering worden gekwalificeerd.

Indien eenmaal is vastgesteld dat er een inmenging in het eigendomsrecht bestaat, beziet het Hof volgens een vast algemeen toetsingskader of deze kan worden gerechtvaardigd. Dit kader is in beginsel voor alle te onderscheiden vormen van inmenging vergelijkbaar.

In de eerste plaats gaat het Hof na of de inmenging bij wet is voorzien, hetgeen ook betekent dat deze niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel noch met het verbod van willekeur. De nationale rechtsbasis voor de inmenging moet voldoende precies, toegankelijk en voorzienbaar zijn. In het kader van deze toets speelt verder een rol de vraag in hoeverre in de beschikbare nationale procedures de kwestie van inmenging in het eigendomsrecht aan de orde kon komen. * [14]

Daarna wordt bezien of de inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dient, hetgeen in de rechtspraak meestal wordt aangenomen. * [15]

Voorts is het de vraag of de inmenging proportioneel is, dat wil zeggen of er een 'fair balance' c.q. rechtvaardig evenwicht bestaat tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu, waarbij behalve het optreden van de staat ook het gedrag van de klager een rol kan spelen. Dit betekent dat een inmenging in het algemeen belang moet plaatsvinden en geen onevenredige last ('*excessive burden*') op de betrokkene mag leggen. * [16] De vraag of aan dit laatste criterium is voldaan, staat centraal in een meerderheid van de art. 1 EP-zaken voor het Hof en kan vergeleken worden met de toepassing van het evenredigheidsbeginsel en het beginsel van de '*égalité devant les charges publiques*' in het Nederlandse recht. Net als in de Nederlandse jurisprudentie, waar laatstgenoemde beginselen een rechtsplicht van de staat kunnen inhouden tot schadevergoeding, gaat ook het Hof in het kader van de toets aan dit criterium na of, en zo ja in welke mate, er schadevergoeding is geboden voor de ondervonden last. Naarmate de inmenging zwaardere negatieve gevolgen heeft, dient - zo blijkt uit de jurisprudentie - ruimere compensatie te worden geboden voor het creëren van een 'fair balance'. * [17]

Van belang is vast te stellen dat het Straatsburgse Hof de verdragspartijen in het algemeen een ruime vrijheid (de zogenaamde '*margin of appreciation*') geeft om gerechtvaardigde beperkingen te stellen aan de uit art. 1 EP voortvloeiende eigendomsbescherming en niet snel een schending van dit verdragsartikel aanneemt. Gevallen waarin het Hof wel een schending van art. 1 EP heeft aangenomen zijn vooral evident schrijnende gevallen waarin bijvoorbeeld geen wettelijke basis bestond voor de eigendomsinmenging; de klager lange tijd in onzekerheid werd gelaten over de gebruikbeperkingen op zijn eigendom; de overheid een rechterlijke uitspraak, waarin een claim betreffende het eigendomsrecht tegen de overheid of van de ene burger jegens de andere wordt gehonoreerd, niet of niet tijdig ten uitvoer legt of zelfs frustreert of de overheid duidelijk te weinig of ten onrechte geen schadevergoeding voor eigendomsontneming aanbiedt.

In dit licht moet de al genoemde Poolse zaak *Hutten-Czapska* worden bezien. Volgens de geldende Poolse regelgeving konden de verhuurders de huurders niet het huis uitzetten, terwijl de huurprijs bovendien zodanig laag moest worden gehouden dat de klaagster slechts 60% van de kosten voor verplicht onderhoud bij de huurders kon verhalen. Volgens het EHRM worden de verhuurders op deze manier disproportioneel getroffen, aangezien het voor hen onmogelijk was om de onderhoudskosten te verhalen en het al helemaal onmogelijk was winst uit de huurrelatie te halen, om gelede verlies te verhalen of om op termijn tot een kostendekkend huurprijsniveau te komen. Ook in een meer recente zaak tegen Malta komt het Hof tot de conclusie dat er geen sprake is van een 'fair balance', aangezien de klagers (door vererving rechthebbende geworden op een gebouw dat in 1941 voor onbepaalde tijd is gevorderd door de regering) slechts een extreem lage huurprijs konden ontvangen. * [18] In de oudere, eerder aangehaalde zaak *Mellacher t. Oostenrijk* was weliswaar ook sprake van beperkingen op de hoogte van de huurprijs (door een wettelijk maximum voor toegestane periodieke huurprijsstijgingen). Het Hof was echter van oordeel dat hiermee geen 'onevenredige' inbreuk op het eigendomsrecht was gemaakt, onder meer ook gezien het feit dat - anders dan in de zaak *Hutten-Czapska* - het Oostenrijkse recht voorzag in de mogelijkheid dat eigenaren hun onderhoudskosten anderszins vergoed kregen.

Conclusie ten aanzien van de materiële toetsing aan art. 1 EP

In de eerste plaats lijkt met de Nederlandse huurprijzenregelgeving te worden voldaan aan de eerste twee eisen voor een gerechtvaardigde inmenging. Discussie is mogelijk of in alle gevallen aan de 'fair balance'-eis wordt voldaan. Wil de Nederlandse rechter, die de jurisprudentie van het Straatsburgse Hof in de regel volgt, echter ten aanzien van de aan de orde zijnde regeling over huurprijzen aannemen dat geen sprake is van een 'fair balance' (en dus een schending), dan

moet er heel wat aan de hand zijn. Het moet dan - mede gelet op de genoemde 'margin' - gaan om schrijnende gevallen waarin op de verhuurder een excessieve last wordt gelegd, bijvoorbeeld doordat hij slechts een extreem lage huurprijs, die volstrekt niet kostendekkend is, mag vragen.

De eerst te bewandelen weg zou in een dergelijk geval moeten zijn een beroep op nationale correctiemechanismen. De verhuurder zou zich in zijn relatie met de huurder in het kader van deze acties overigens ook mede op zijn eigendomsrecht uit art. 1 EP kunnen beroepen. Hiervoor hebben we gezien dat er op de overheid, inclusief de rechter, op grond van het EVRM namelijk de verplichting rust om de EVRM-rechten, waaronder art. 1 EP, ook in dergelijke horizontale verhoudingen te garanderen. Mocht een dergelijk beroep niet succesvol zijn, bijvoorbeeld omdat de huurder zich ook op eigendomsrechten (het geldende contract/rechtszekerheid voortvloeiend uit huurprijzenregelgeving e.d.) kan beroepen, dan komt het er op aan de Staat aan te spreken wegens gebrekkige regelgeving. Daarop wordt nader ingegaan onder par. 5.

4 DE MOGELIJKE WAARBORGEN IN DE NEDERLANDSE WETGEVING

Eerst dient echter onderzocht te worden of er op grond van de Nederlandse wetgeving een proportionele verhouding, ofwel een 'fair balance', kan worden bereikt tussen het algemeen belang, zijnde de noodzaak tot huur(prijs)bescherming van de huurder, en het individueel belang, zijnde de waarborg dat de verhuurder ten minste de kosten van onderhoud van de verhuurde woning vergoed krijgt (dan wel een minimumwinst uit de verhuur kan genereren).

De volgende twee mogelijke waarborgen kunnen in de Nederlandse wetgeving worden onderscheiden: * [19]

-

[art. 6:258](#) BW (de regeling van de onvoorziene omstandigheden (*imprévision*) in het overeenkomstenrecht);

-

[art. 7:206 lid 1](#) BW (de mogelijkheid van de verhuurder zich aan zijn onderhouds- en reparatieverplichting te onttrekken om financiële redenen).

Deze 'veiligheidskleppen' - die de mogelijkheid zouden kunnen bieden om ondanks de geldende regels omtrent maximale huurprijsstijgingen toch zodanige huurinkomsten te verkrijgen dat er geen sprake is van een onrendabele c.q. verliesgevend situatie - zullen in het hiernavolgende worden besproken. Indien de conclusie luidt dat de verhuurder in Nederland voldoende mogelijkheden heeft om de huurovereenkomst te beëindigen dan wel de huur substantieel te verhogen, indien de huur te laag is in verhouding met de noodzakelijke onderhouds- en reparatiekosten is een nader beroep op het EVRM in een eventuele procedure tegen de Staat niet zinvol. Een dergelijke conclusie betekent ook dat verhuurders - wellicht beter dan zij thans denken - mogelijkheden hebben om hun belang te dienen. Mogelijk zou overigens wel het invoeren van art. 1 EP in het kader van procedures ter activering van deze 'veiligheidskleppen' aan hun effectiviteit kunnen bijdragen.

De mogelijkheden die [art. 6:258](#) BW (onvoorziene omstandigheden) biedt, om in te grijpen in bestaande contractuele relaties

Voor een goed begrip van deze materie is het verstandig eerst stil te staan bij (de jurisprudentie over) het op 1 augustus 2003 afgeschafte [art. 16](#) Huurprijzenwet woonruimte (HPW).

[Art. 16](#) HPW luidde als volgt:

Onze minister kan in bijzondere gevallen, op een door hem verzocht of uit eigen beweging uitgebracht advies van de huurcommissie, de overeengekomen huurprijs van woonruimte, wijzigen, indien deze aanzienlijk afwijkt van die welke, in verhouding tot de kwaliteit van de woonruimte, redelijk is.

In de memorie van antwoord stond hierover te lezen:

Het gaat hier om huurprijzen die zijn overeengekomen in een situatie waarbij een der partijen niet na goed en rustig overwegen tot overeenstemming met zijn wederpartij is kunnen komen.

* [20]

Toepassing van [art. 16](#) HPW was slechts aan de orde:

-

bij een wanverhouding tussen de geldende overeengekomen huurprijs en de voor de woning geldende redelijke huurprijs;

-

indien de huurprijs niet langs de reguliere huurprijsprocedures op een redelijk niveau kon worden gebracht;

-

in uitzonderlijke gevallen. * [21]

Tijdens de gelding van de HPW is maar zeer sporadisch gebruikgemaakt van deze mogelijkheid van ministerieel ingrijpen in de huurverhouding tussen partijen. Dat lag voornamelijk aan de strenge eisen die deze wetsbepaling stelde. Zo blijkt uit de jurisprudentie dat er wel aanleiding was voor toepassing van art. 16 als de huurprijs is overeengekomen als gevolg van misleiding of een bijzondere verhouding tussen partijen - vriendschapsband, familiebetrekking of arbeidsverhouding - die, nadat de bijzondere verhouding is vervallen, redelijkerwijs niet in stand kan blijven. Uit de jurisprudentie blijkt dat er geen aanleiding is voor toepassing van art. 16, indien de lagere huurprijs het gevolg is van niet

toegepaste jaarlijkse huurverhogingen. En een zeer lage huurprijs waarmee de nieuwe eigenaar/verhuurder van een woning na aankoop daarvan wordt geconfronteerd, levert geen bijzonder geval op. * [22]

Art. 16 HPW is volgens de memorie van toelichting om de volgende reden afgeschaft bij de invoering op 1 augustus 2003 van titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek: * [23]

De regeling van de onvoorziene omstandigheden maakt het mogelijk dat een speciale regel in de trant van artikel 16 HPW - de huurprijswijziging door de minister - kan worden gemist. De minister kan de overeengekomen huurprijs in uitzonderlijke gevallen wijzigen, indien deze aanzienlijk afwijkt van de op basis van de woningkwaliteit redelijk geoordeelde huurprijs. Gedacht moet worden aan gevallen dat de verhuurder met het oog op een familierelatie of een werkgever/werknemerrelatie een vriendenprijs met de huurder is overeengekomen. Het beroep op de minister komt zelden voor. Met de regel moet ook spaarzaam worden omgegaan, omdat de huurder erop moet kunnen vertrouwen dat de met hem overeengekomen huurprijs blijft gelden. Mochten de omstandigheden zich echter zo wijzigen dat de overeengekomen huurprijs niet in stand kan blijven, dan voorziet de regeling in de [artikelen 6:258](#) en [260](#) in de mogelijkheid dat de rechter op verlangen van een der partijen de gevolgen van de overeenkomst wijzigt op grond van onvoorziene omstandigheden. Het ligt in de rede dat als de rechter tot de conclusie komt dat er sprake is van onvoorziene omstandigheden, hij de huurcommissie verzoekt advies uit te brengen over de hoogte van de huurprijs aan de hand van de bij of krachtens de [Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#) vastgestelde maatstaven.

Bezien dient derhalve te worden of het via de toepassing van [art. 6:258](#) BW mogelijk is de huurprijs substantieel te verhogen of de huurovereenkomst te beëindigen ingeval de verhuurder geen rendement maakt of verlies lijdt op de exploitatie van een huurwoning doordat de huurder een te lage huurprijs betaalt.

[Art. 6:258](#) BW is een uitwerking van [art. 6:248](#) BW, waarin de (beperkende) werking van de redelijkheid en billijkheid is geregeld. De rechter moet terughoudend zijn bij de toepassing van deze wetsbepaling. Het gaat om een marginale toetsing. Uitsluitend ingeval een geldende regel tussen partijen in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* is, kan er voor de rechter aanleiding zijn die regel te corrigeren. En daar komt bij het op de voet van deze bepalingen opzij zetten van een dwingende wetsbepaling nog bij, dat aan extra zware eisen moet zijn voldaan. * [24] In het huurrecht gaat het om (semi)dwingende wetsbepalingen: de bescherming van de huurder tegen te forse huurprijsverhoging (dwingend) en die tegen huurbeëindiging door opzegging (semidwingend).

Bij de vraag wat redelijkheid en billijkheid meebrengen, moet rekening worden gehouden met algemeen erkende rechtsbeginselen, in Nederland levende rechtsovertuigingen en de maatschappelijke en persoonlijke belangen, die bij het gegeven geval betrokken zijn.

Voor de onvoorziene omstandighedenregeling gelden de volgende vereisten:

a

Het gaat er niet om of de omstandigheden bij de aanvang van de huurovereenkomst voorzienbaar waren; het gaat er om of partijen met die omstandigheden rekening hebben gehouden. In het huurrecht lijkt er, vergeleken bij sommige andere contractstypen, eerder aanleiding te zijn om een beroep te doen op de regeling, omdat huurovereenkomsten duurovereenkomsten zijn. Uit huurovereenkomsten vloeien, anders dan bijvoorbeeld bij koopovereenkomsten, voortdurende verplichtingen voort, soms gedurende vele jaren. Tijdens de looptijd kunnen zich allerlei situaties voordoen waar partijen bij de aanvang van de huurovereenkomst onvoldoende rekening mee hebben gehouden.

b

De onvoorziene omstandigheden moeten van dien aard zijn dat de huurder geen gewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst mag verwachten.

c

Wanneer de omstandigheden waar de verhuurder zich op beroept voor zijn risico komen gaat de regeling niet op.

Het is lastig te voorspellen wanneer aan deze vereisten in het kader van de onderhavige problematiek is voldaan.

Rechtens zullen dit casuïstisch benaderen.

*De mogelijkheden die [art. 7:206 lid 1](#) BW biedt om de verhuurder om financiële redenen te doen ontslaan van zijn *herstel-/onderhoudsplicht**

[Art. 7:206 lid 1](#) BW verplicht de verhuurder op verlangen van de huurder gebreken te repareren, tenzij dit uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van hem zijn te vergen. Deze uitzondering is niet relevant. Het uitgangspunt is immers dat de verhuurder ondanks de hoge uitgaven niet ontslagen wenst te worden van zijn onderhouds- en reparatieverplichting. Hij wil die verplichting juist serieus nemen, niet alleen in het belang van de huurder, maar ook en vooral in zijn eigen belang om te voorkomen dat zijn eigendom teloorgaat dan wel dat in een later stadium veel grotere kosten van onderhoud en reparaties moeten worden gemaakt. De huurder kan de verhuurder in beginsel niet beletten de noodzakelijke onderhouds- en reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde te plegen, aangezien [art. 7:220 lid 1](#) BW bepaalt dat hij verplicht is dringende werkzaamheden aan het gehuurde toe te staan. Niettemin enige opmerkingen over de uitzondering van [art. 7:206](#) BW. Het uitgangspunt in de Nederlandse wetgeving is dat de verhuurder ook een herstelplicht van gebreken heeft bij een verliesgevende exploitatie en dat slechts in uitzonderlijke situaties de verhuurder van die herstelplicht kan worden ontslagen. Dit is door de Hoge Raad bepaald in

zijn uitspraak inzake *Kruizenga/Stichting Woningbeheer Assen*. * [25] In de memorie van toelichting bij titel 7.4 is het volgende over [art. 7:206 lid 1 BW](#) te lezen:

Dat het verhelpen van het gebrek in de gegeven omstandigheden redelijkerwijze niet van de verhuurder is te vergen, zal niet snel aangenomen mogen worden. Herstelbare gebreken moeten hersteld worden. Dat het herstel voor de verhuurder in verband met de verhouding tussen kosten en toegevoegde waarde van de zaak onvoordelig maakt, maakt dit niet anders. Wel kan een wanverhouding op dit punt meewegen met andere omstandigheden zoals de omvang en aard van de te verkrijgen genotsvermindering en het belang daarvan voor de huurder, de resterende duur van de huur en de bestemming van de zaak na afloop van de huur. Vergl. HR 4 juni 1993, [NJ 1993, 582](#).

In laatstbedoelde uitspraak overwoog de Hoge Raad dat de enkele omstandigheid dat het herstel van gebreken niet zonder exploitatieverlies kan geschieden nog niet met zich meebrengt dat het belang van de verhuurder om zich de kosten van het herstel te besparen zwaarder weegt dan dat van de huurder bij het herstel. Een en ander is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Volgens de Hoge Raad kunnen deze omstandigheden zijn: de grootte van het verlies, door welke factoren dit verlies ongunstig wordt beïnvloed, of het verlies uit de reserves van de verhuurder kan worden bestreden en of de uitgaven van het herstel van de verhuurder kunnen worden gevergd. In de praktijk is het lastig om te bepalen wanneer de omstandigheden zodanig zijn dat verhuurder zijn herstelverplichting niet behoeft na te komen. Wel is duidelijk dat de rechter een zware motiveringsplicht heeft alvorens hij de verhuurder kan ontslaan van zijn herstelverplichting. De noodgreep van de uitzondering van [art. 7:206 BW](#) behoeft de verhuurder dus niet altijd soelaas te bieden, zodanig dat hij zijn reparatieverplichting niet behoeft na te komen vanwege de hoge kosten en de daardoor verliesgevendende exploitatie.

5 DE MOGELIJKHEDEN DE STAAT AAN TE SPREKEN VANWEGE ONRECHTMATIGE REGELGEVING

Indien een verhuurder geen succes heeft in de hiervoor geschetste procedure(s) tegen zijn huurder, zou de Staat voor de civiele rechter (in eerste aanleg de Rechtbank 's-Gravenhage) kunnen worden aangesproken wegens onrechtmatige regelgeving. * [26] Betoogd zou dan kunnen worden dat de betreffende huur(prijs)wetgeving in strijd is met art. 1 EP. Het zou daarbij gaan om een actie uit onrechtmatige daad ([art. 6:162 BW](#)) tegen de Staat. Een schending van het [EVRM](#) leidt tot onrechtmatigheid in de zin van [art. 6:162 BW](#). Onder het criterium strijd met een wettelijke plicht vallen immers ook een ieder verbindende verdragsbepalingen in de zin van de [art. 93](#) en [94 Gw](#). De rechter zal vervolgens moeten toetsen of ook aan de overige vereisten van [art. 6:162 BW](#) is voldaan, te weten het bestaan van schade alsmede van een causaal verband tussen de onrechtmatige gedraging en deze schade. De toerekenbaarheid is in deze opvatting - inhoudende dat er sprake is van strijd met art. 1 EP - gegeven: in lijn met de jurisprudentie van de Hoge Raad inzake vernietigde beschikkingen en onrechtmatige wetgeving is er sprake van risicoaansprakelijkheid van de Staat. * [27] Een voorbeeld van een zaak waarin ten aanzien van formele wetgeving met (deels) succes een beroep is gedaan op art. 1 EP is de zogenaamde varkenszaak. Op grond van de wet raakten boeren daarin zonder vergoeding vervuiliingsrechten kwijt, hetgeen de Hoge Raad niet op voorhand in alle gevallen in overeenstemming met art. 1 EP vond. * [28] De formele wet (de huur(prijs)wetgeving) zou dus moeten worden getoetst aan art. 1 EP, waarbij dan ook een rol speelt dat overige nationale regelgeving (hoogstwaarschijnlijk) geen 'veiligheidsklep' biedt als hiervoor uiteengezet. In ieder geval zou een verklaring voor recht kunnen worden gevorderd dat de Staat door het laten gelden van de betreffende regelgeving onrechtmatig handelt. Daarnaast zou schadevergoeding kunnen worden gevorderd voor een bedrag dat gelijk is aan de huur die redelijkerwijs ter dekking van de onderhoudskosten en ter voorkoming van onevenredige benadeling in strijd met art. 1 EP ontvangen had moeten worden. Het buiten toepassing laten van de regel waarin de maximale huurprijs(stijging) is neergelegd ligt minder voor de hand. Probleem daarmee is dat dan direct zou worden ingegrepen in de rechtszekerheid van huurders die zij mede aan deze wettelijke bepalingen kunnen ontlenen. Een gebod aan de Staat tot wijziging van wetgeving behoort niet tot de mogelijkheden, zij het dat wetswijziging wel een gevolg kan zijn van een verklaring voor recht dat de huidige situatie niet in overeenstemming met het recht is. * [29]

6 CONCLUSIE

In het voorgaande is gebleken dat art. 1 EP ingezet kan worden om het probleem van onrendabele huurwoningen aan te pakken. Verdedigbaar is het standpunt dat art. 1 EP eist dat een verhuurder op zijn minst een dusdanige huur ontvangt dat daarmee onderhouds- en reparatiekosten kunnen worden gedekt. Uiteindelijk dient de staat dit te garanderen. Voorts is geconcludeerd dat de Nederlandse wetgeving - al dan niet met een aanvullend beroep op art. 1 EP - op dit moment wel mogelijkheden lijkt te bieden tot rechterlijk ingrijpen in de huurverhouding, maar ook dat het zeer lastig voorspelbaar is wanneer de rechter zal en moet ingrijpen.

Een verhuurder die:

-

genoodzaakt is substantiële uitgaven te doen aan onderhoud en reparaties of dergelijke uitgaven al heeft gedaan,

-

aantoont dat deze uitgaven niet kunnen worden bestreden uit de huurinkomsten en dus verlies zal leiden zolang de huur voortduurt,

-

voor de wettelijke onmogelijkheid staat de huurprijs, die mogelijk ver onder de maximaal wettelijke grens ligt, op te trekken tot een niveau waarop hij geen verlies maakt c.q. een redelijk rendement haalt,

-

er niet veel aan kan doen dat de huurprijs zo laag is of blijft (all-in huur die door de Huurcommissie is verlaagd, bijzondere relatie overleden verhuurder-huurder na vererving, kleine luxueuze woningen, achtergebleven huurontwikkeling door langdurige huur e.d.),

kan besluiten een procedure te starten tegen zijn huurder en vorderen:

a

primair: ontbinding van de huurovereenkomst;

b

subsidiair: wijziging van de huurovereenkomst in die zin dat de huurprijs zodanig wordt verhoogd dat deze in een redelijke verhouding staat tot de gemaakte en te maken kosten van onderhoud en reparaties en de verhuurder een redelijk rendement verkrijgt, doch in elk geval geen verlies lijdt.

De grondslag van deze vorderingen is primair [art. 6:258](#) BW (onvoorziene omstandigheden) en subsidiair het rechtstreeks toepasselijke art. 1 EP van het EVRM.

De verhuurder kan ook nog overwegen om, naast ontbinding van de huurovereenkomst c.q. verhoging van de huurprijs, een alternatieve vordering in te stellen inhoudende dat het volledige onderhoud, althans een substantieel gedeelte daarvan, voor rekening van de huurder komt. Ook dit is in strijd met dwingend recht, maar daarvan kan op grond van [art. 6:258](#) BW worden afgeweken. Ook daarbij kan een beroep op art. 1 EP worden gedaan. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval, achten wij het beroep op art. 1 EP, zowel op nationaal als op Straatsburgs niveau, * [\[30\]](#) in beginsel kansrijk, indien de rechter meent dat de strenge criteria van [art. 6:258](#) BW in de weg staan aan de toewijzing van dergelijke vorderingen.

Mochten deze procedures geen of onvoldoende soelaas bieden dat kan een procedure uit onrechtmatige daad (regelgeving) tegen de Staat worden overwogen. Betoogd zou dan kunnen worden dat de betreffende huur(prijs)wetgeving in strijd is met art. 1 EP. Een dergelijke procedure zou, behalve tot schadevergoeding, mogelijk ook tot wijziging van de regelgeving aanleiding kunnen geven.

Wij achten deze procedures, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, zeker niet kansloos. Het is wachten op de eerste zaak die aan de rechter wordt voorgelegd.

*[1] Prof. mr. T. Barkhuysen is hoogleraar staats- en bestuursrecht aan de Universiteit Leiden en advocaat te Amsterdam. Mr. dr. M.L. van Emmerik is universitair hoofddocent staats- en bestuursrecht Universiteit Leiden en rechter-plaatsvervanger in de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Amsterdam. Mr. H.M. **Hielkema** is advocaat te Amsterdam.

*[2] Deze bijdrage is gebaseerd op een advies dat eerstgenoemde en laatstgenoemde auteur over de daarin centraal staande vragen uitbrachten aan Vastgoedbelang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed.

*[3] Prof. mr. T. Barkhuysen is hoogleraar staats- en bestuursrecht aan de Universiteit Leiden en advocaat te Amsterdam. Mr. dr. M.L. van Emmerik is universitair hoofddocent staats- en bestuursrecht Universiteit Leiden en rechter-plaatsvervanger in de Sector Bestuursrecht van de Rechtbank Amsterdam. Mr. H.M. **Hielkema** is advocaat te Amsterdam.

*[4] In de zaak *Hutten-Czapska t. Polen*, EHRM 22 februari 2005 (Kamer) en 19 juni 2006 (Grote Kamer), *EHRC* 2005, 44 en 2006, 105 (beide m.nt. Adriaansens). Alle uitspraken en ontvankelijkheidsbeslissingen van het EHRM zijn overigens te vinden via het Hudoczoeksysteem op de website van het EHRM op www.echr.coe.int.

*[5] Zie uitgebreid over deze kwesties T. Barkhuysen & M.L. van Emmerik, *De eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en het Nederlandse burgerlijk recht: het Straatsburgse perspectief*, Preadvies Vereniging voor Burgerlijk recht, Deventer 2005 (met veel verwijzingen naar jurisprudentie).

*[6] Officiële Engelse tekst:

Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however, in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.

*[7] EHRM 25 juli 2002 (*Sovtransavto Holding t. Oekraïne*), *EHRC* 2002, 89 (m.nt. Heringa), (bescherming op grond van art. 1 EP tegen verwatering van de waarde van aandelen als gevolg van beslissingen van het ondernemingsbestuur; er moet adequate rechtsbescherming worden gegarandeerd voor de aandeelhouders

- t.o.v. de onderneming).
- *[8] Zie EHRM 13 juli 2004 (*Pla & Puncernau t. Andorra*) [NJ 2005, 508](#) (m.nt. De Boer), *EHRC* 2004, 87 (m.nt. Brems).
 - *[9] HR 13 november 1994, [AB 1995, 321](#) (m.nt. Drupsteen) (Het Witte Paard).
 - *[10] Zie bijvoorbeeld EHRM 24 juni 1993 (*Papamichalopoulos t. Griekenland*) en EHRM 28 oktober 1999 (*Brumaresco t. Roemenië*).
 - *[11] Zie respectievelijk EHRM 29 november 1991 (*Pine Valley Developments Ltd. t. Ierland*); EHRM 19 december 1989 (*Mellacher e.a. t. Oostenrijk*).
 - *[12] Zie bijvoorbeeld EHRM 23 september 1982 (*Sporrong en Lönnroth t. Zweden*), par. 63; EHRM 9 december 1994 (*Stran Greek Refineries en Stratis Adreadis t. Griekenland*); EHRM 20 juni 2002 (*Azinas t. Cyprus I*).
 - *[13] EHRM 20 juli 2000 (*Antonetto t. Italië*) (weigering tenuitvoerlegging rechterlijke uitspraak tot afbraak van een naastgelegen waardedrukkend illegaal bouwwerk).
 - *[14] Zie bijvoorbeeld EHRM 24 oktober 1986 (*Agosi t. het Verenigd Koninkrijk*).
 - *[15] Alleen in evidente gevallen neemt het Hof aan dat de maatregel niet in het algemeen belang is. Vgl. EHRM 19 juni 2001 (*Zwierzynski t. Polen*) (de autoriteiten weigerden een aan de klager toebehorend pand terug te geven, terwijl zij dit op volstrekt onrechtmatige wijze in gebruik hadden als politiebureau).
 - *[16] Zie bijvoorbeeld EHRM 20 juli 2004 (*Bäck t. Finland*) (waarin het Hof een gedwongen schuldsaneringsregeling, als gevolg waarvan klager een groot deel van een schuldvordering verliest, als een gerechtvaardigde inmenging in diens eigendomsrecht beschouwt vanwege het belangrijke sociaal-economische doel van de regeling en het feit dat klager niet onevenredig is getroffen met name omdat de schuldenaar vrijwel zeker geen volledig verhaal had geboden).
 - *[17] Vgl. EHRM 29 april 1999 (*Chassagnou e.a. t. Frankrijk*).
 - *[18] Zie EHRM 26 september 2006 (*Fleri Soler en Camilleri t. Malta*), *EHRC* 2006, 138 (m.nt. Adriaansens).
 - *[19] Beëindiging van de huur op grond van dringend eigen gebruik bestaande in een financiële noodzaak (tot vervreemding) is niet mogelijk, zoals de Hoge Raad heeft bevestigd in HR 23 september 2005, [NJ 2005, 555](#) en [WR 2005, 87](#). Dit moet worden onderscheiden van de huuropzegging wegens dringend eigen gebruik bestaande in renovatie van het gehuurde ([art. 6:274 lid 1](#) sub c jo. lid 3 sub a BW), wat niet aan de orde is indien de verhuurder slechts zijn onderhouds- en reparatieverplichting nakomt.
 - *[20] *Kamerstukken II* 1976/77, 14 175, nr. 3-4, p. 17.
 - *[21] Vgl. Handboek *Huurrecht*, Rueb, Art. 16 Hpw., aant. 5-9 en T. Avedissian/R. Keet, *Huurprijswijzer* 1995/1996, Kluwer 1995, p. 116 e.v.
 - *[22] Minister van VROM 10 maart 1995, [WR 1995, 62](#).
 - *[23] *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 7.
 - *[24] HR 20 januari 1989, [NJ 1989, 322](#).
 - *[25] HR 4 juni 1993, [NJ 1993, 582](#) (*Kruizenga/Stichting Woningbeheer Assen*). Vergelijk: Sector kanton Rechtbank Groningen 2 februari 2006, *LJN* AV2507.
 - *[26] Zie daarover met verwijzing naar jurisprudentie Van Wijk/Konijnenbelt & Van Male, *Hoofdstukken van bestuursrecht*, Den Haag 2005, p. 680-686.
 - *[27] Vgl. HR 9 mei 1986, [NJ 1987, 252](#) (m.nt. Scheltema) en HR 26 september 1986, [NJ 1987, 253](#) (m.nt. Scheltema).
 - *[28] HR 16 november 2001, [AB 2002, 25](#) (m.nt. Van Buuren).
 - *[29] HR 21 maart 2003, [NJ 2003, 691](#) (m.nt. Koopmans) (Waterpakt).
 - *[30] Zie voor een recente praktische handleiding T. Barkhuysen, M.L. van Emmerik & E.R. Rieter, *Procederen over mensenrechten onder het EVRM, het IVBPR en andere VN-verdragen*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2008 (tweede herziene druk).