

Rechtbank 's-Gravenhage  
t.a.v. civiele griffie  
Postbus 20302  
2500 EH Den Haag

Datum: 7 mei 2013  
Inzake: Hippos en Nobel / Staat der Nederlanden  
Uw ref: 408351 / HA ZA 11-2766  
Onze ref: 20111382/HH/pc  
E-mail: hielkema@ungerhielkema.nl

**Betr. Comparitie van partijen d.d. 23 mei 2013 te 9.30 uur inzake de  
gevoegde zaken 425550 / HA ZA 12-1004 en 408351 / HA ZA 11-2766**

Edelachtbaar College,

Bij uw Rechtbank zijn de navolgende twee procedures aanhangig tegen de Staat der Nederlanden. In deze procedures stellen verscheidene eisers dat het Nederlandse wettelijke stelsel van huurprijsbeheersing, huurbeëindigingsbescherming, huisvestingsregelingen (en de verhuurderheffing) in strijd is met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (verder: art. 1 EP EVRM) en met een aantal andere bepalingen van het EVRM en van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke rechten (IVBPR).

1. Procedure rolnummer 425550 / HA ZA 12-1004

aanhangig gemaakt door

- Stichting Fair Huur voor Verhuurders.
- Stichting Plantagehoek.
- Stichting tot bevordering van particulier huizenbezit "Hippos".
- Egelinck BV.

verder: Fair Huur c.s.

Advocaat van eisers: Mr. B. Martens.

Dit is een procedure in de zin van art. 3:305a BW (een zogenaamde class action). In deze procedure vorderen Fair Huur c.s. (na wijziging van eis conform een akte waarvan ter comparitie van 23 mei 2013 zal worden gediend), een aantal verklaringen voor recht dat de Staat der Nederlanden onrechtmatig handelt c.q. heeft gehandeld. De primaire vorderingen houden de navolgende verklaringen voor recht in:

- A. Het gehele samenstel van de Nederlandse wet- en regelgeving ten aanzien van huurprijsbeheersing, huurbeëindigingsbescherming, huisvestingswetgeving en verhuurderheffing is in strijd met art. 1 EP EVRM aangezien integraal en

Unger Hielkema advocaten is een maatschap van natuurlijke personen en besloten vennootschappen. Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Unger Hielkema advocaten van toepassing. Deze zijn te vinden op [www.ungerhielkema.nl](http://www.ungerhielkema.nl). De algemene voorwaarden bevatten een aansprakelijkheidsbeperking.

mr. E. Bakhuis  
mr. des A.B. van Els  
mr. C.G.P. Goudriaan  
mr. H.M. Hielkema  
mr. G.B.J.M. Spoormans\*  
mr. E. Unger

mr. K. Deelen  
mr. J. Groenewoud  
mr. A.M. Langeloo  
mr. M.J.T. Manderfeld\*  
mr. B. Vanatova  
mr. D. de Vries  
mr. E.G.M. Zachariasse

\* vfas Scheldingsbemiddelaar

CORRESPONDENTIE  
Postbus 75170  
1070 AD Amsterdam

KANTOORADRES  
De Boelelaan 7  
1083 HJ Amsterdam

T: +31(0)20 - 68 35 780  
F: +31(0)20 - 68 91 098  
[www.ungerhielkema.nl](http://www.ungerhielkema.nl)

Stichting Beheer Derdengelden  
ING 69.73.25.687

KvK-nummer: 34358214

fundamenteel sprake is van disfunctioneren van de nationale wetgeving (*malfunctioning of domestic legislation*).

- B. Huiseigenaren hebben recht op een vrije markthuur of, indien die vrije markthuur niet wordt toegestaan of niet vastgesteld kan worden, een redelijk rendement met inbegrip van een redelijke winst (*decent profit*) die resulteert uit een huuropbrengst (kale huur) van 6% van de WOZ-waarde.
- C. De beperking van de proceskostenvergoeding, zoals die is geregeld in het Besluit proceskosten bestuursrecht en in de jurisprudentie met betrekking tot artikel 241 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, is in strijd met artikel 6 EVRM en artikel 14 IVBPR (recht op een eerlijk proces), voor zover het betreft de aan burgers toe te kennen proceskostenvergoedingen indien zij door de rechter in het gelijk worden gesteld in bestuursrechtelijke processen en civielrechtelijke processen over onrechtmatige overheidsdaden.
- D. Het handelen van de Staat der Nederlanden met betrekking tot het in 2012 afgeven en daarna weer intrekken van de inkomensverklaringen in het kader van het toen nog niet in werking getreden wetsontwerp 33129, is onrechtmatig geweest en eigenaren/verhuurders hebben recht op vergoeding van redelijke kosten die zij in verband hiermee hebben gemaakt.
- E. Artikel 4 sub b van het Besluit Huurprijzen Woonruimte, waarbij het voorschot leges voor rechtspersonen is vastgesteld op € 450 is in strijd met artikel 6 EVRM en/of artikel 14 IVBPR (recht op een eerlijk proces) alsmede op grond van artikel 14 EVRM en/of artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR (anti discriminatie)...

Tevens zijn subsidiaire en meer subsidiaire vorderingen ingediend, indien en voor zover de primaire vorderingen worden afgewezen. Alle vorderingen in deze procedure betreffen verklaringen voor recht.

2. Procedure rolnummer 408351 / HA ZA 11 -2766

aanhangig gemaakt door

- Nicolaas Nobel,
- Stichting Plantagehoek,
- Stichting tot bevordering van particulier huizenbezit "Hippus".

verder: Nobel c.s.

Advocaat van eisers: Mr. H.M. Hielkema.

In deze procedure vorderen Nobel c.s. vergoeding van schade van de Staat der Nederlanden vanaf 1 juli 2006 wegens schending van art. 1 EP EVRM met

betrekking tot hun juridisch of economisch eigendomsrecht van een zestal appartementen in Amsterdam.

2.1. [REDACTED]

2.2. [REDACTED]

2.3. [REDACTED]

2.4. [REDACTED]

2.5. [REDACTED]

2.6. [REDACTED]

Voor de appartementen sub 2.1. t/m 2.5. vorderen Nobel c.s. schadevergoeding wegens gederfde huuropbrengsten, bestaande uit het verschil tussen de werkelijk ontvangen (kale) huuropbrengsten en de huuropbrengsten die zij zouden hebben kunnen verkrijgen op een vrije huurmarkt, zijnde 1/2% van de WOZ waarden per maand. De vorderingen met betrekking tot deze 5 appartementen zijn gebaseerd op schending van art. 1 EP EVRM wegens de bestaande huurprijsbeheersing.

Ook voor het appartement 2.6. vordert Nobel schadevergoeding, maar die vordering baseert hij op schending van art. 1 EP EVRM wegens de bestaande huurbeëindigingsbescherming.

- Hij stelt dat hij dit appartement hangende een lopende rechtszaak betreffende de ontruiming van de aangrenzende zolderkamer niet heeft kunnen verhuren gedurende de periode 1 januari 2009 t/m 30 juni 2011 en dat hij daardoor huuropbrengst heeft gederfd ten bedrage van 1/2% van de WOZ waarde per maand.
- Hij stelt tevens in het vooruitzicht (P.M.) dat hij eventueel t.z.t. ook schadevergoeding zal eisen wegens het feit dat hij door die zelfde lopende rechtszaak dit appartement niet in juli 2010 op de door hem gewenste wijze, namelijk tezamen met die aangrenzende zolderkamer, heeft kunnen verkopen voor de door hem gewenste en, naar hij op grond van een taxatierapport stelt, toen ook haalbare prijs van € 525.000.

Nobel stelt dat beide schaden het gevolg zijn c.q. zullen zijn van het feit dat de huurder van de aangrenzende zolderkamer zijn huurrecht met betrekking tot deze kamer niet wenst op te geven en zich met succes op huurbeëindigingsbescherming beroept.

Alle vorderingen in deze procedure betreffen vorderingen in geld wegens geleden schaden (schadevergoedingen) door de huurprijsbeheersing en huurbeëindigingsbescherming.

#### Comparitie van partijen d.d. 2 juli 2012 en ontwikkelingen nadien

Op 2 juli 2012 heeft een comparitie van partijen plaatsgehad in de zaak met nummer 11 -2766. De zaak is vervolgens aangehouden in afwachting van het

aanhangig maken van de tijdens die zitting aangekondigde class action zaak tegen de Staat (inmiddels aangebracht en geregistreerd 12-1004; zie boven). Na uitbrenging van de dagvaarding in de class action zou worden beoordeeld of deze zaken zouden worden gevoegd.

Bij tussenvonnis d.d. 23 januari 2013 heeft de Rechtbank beslist dat beide zaken zijn verknocht, daarom ambtshalve worden gevoegd en dat in beide zaken een (voortgezette) comparitie van zaken plaatsvindt. Deze comparitie van partijen is bepaald op 23 mei 2013 te 9.30 uur.

Tijdens de comparitie van partijen op 2 juli 2012 in de zaak met nummer 11-2766 heeft ondergetekende medegedeeld dat er nog twee zaken liepen waarin de schending van art. 1 EP EVRM centraal is gesteld, zijnde de reeds aangekondigde class action en de zaak van Nobel tegen Brommet, die de huurder is van het appartement sub 6 ( ). Tevens heeft ondergetekende toen gesuggereerd dat de rechtbank prejudiciële vragen zou kunnen stellen aan de Hoge Raad. Het proces verbaal van de zitting op 2 juli 2012 bevat hierover de volgende passage:

*De Poolse zaken hebben geleid tot oprichting van een Stichting Verhuur die een class action zal instellen tegen de Staat. Nobel wilde die zaak niet afwachten. In die andere zaak spelen dezelfde argumenten, zij het dat daar een verklaring voor recht wordt gevraagd. De zaak tegen Brommet ligt nu bij de Hoge Raad. Het zou goed zijn als alles gezamenlijk en in onderling verband wordt gezien. Dat zou kunnen als de rechtbank gebruik maakt van de net ingevoerde wettelijke mogelijkheid om een rechtsvraag in deze zaak voor te leggen aan de Hoge Raad.*

Inmiddels kunnen deze door ondergetekende op 2 juli 2012 gedane mededelingen als volgt worden aangevuld:

- In de class action zullen Fair Huur c.s. een akte nemen, waarbij de vorderingen worden gewijzigd en nader toegelicht in verband met:
  - Schending van art 1 EP EVRM (eigendomsrecht) en artikel 14 EVRM en/of artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR (anti discriminatie) in verband met de recent ingevoerde wijzigingen van het BW betreffende de inkomensafhankelijke huurverhoging (art. 252 a BW) en huurverlaging (art. 252 b BW) in samenhang met de recent ingevoerde Wet Verhuurderheffing en
  - Schending van artikel 6 EVRM en/of artikel 14 IVBPR (recht op een eerlijk proces) alsmede van artikel 14 EVRM en/of artikel 1 van het Twaalfde Protocol bij het EVRM en/of artikel 26 IVBPR (anti discriminatie) met betrekking tot het voorschot leges ad € 450 dat rechtspersonen verschuldigd zijn bij een beroep op de huurcommissie.

De akte zal op korte termijn aan u toegezonden worden, opdat deze ook deel uitmaakt van het procesdossier van de zaak met nummer 11-2766.

- In de zaak Nobel / Brommet is de cassatiedagvaarding op 24 juli 2012 uitgebracht. Op 5 oktober is gediend van antwoord en beide partijen hebben op 14 december 2012 schriftelijke toelichtingen ingediend. De zaak is thans in behandeling bij de Advocaat - Generaal bij de Hoge Raad. De roldatum waarop de Advocaat - Generaal zal dienen van zijn conclusie is vastgesteld op 4 juni 2013. Het arrest van 24 april 2012 van het Gerechtshof Amsterdam en voornoemde processstukken van de cassatieprocedure zijn als bijlagen bij deze brief bijgevoegd.
- Het Gerechtshof Amsterdam heeft op 19 februari 2013 arrest (bijgaand) gewezen in een procedure van Stichting tot bevordering van particulier woningbezit "Hippos" (verder: Stichting Hippos) tegen de heer Nouwens, die huurder is van het appartement gelegen aan de [REDACTED]. Voor zover het betreft het beroep op art. 1 EP EVRM is het vonnis grotendeels eensluidend met het bovengenoemde arrest inzake Nobel / Brommet. Stichting Hippos zal tegen het arrest cassatie aantekenen bij de Hoge Raad.
- Voor het Gerechtshof Amsterdam is een procedure aanhangig van Stichting Plantagehoek tegen Mw. Meddens, de huurster van het appartement [REDACTED]. Ook in deze procedure staat de schending van art. 1 EP EVRM centraal. Gedaagde heeft inmiddels haar memorie van antwoord ingediend en het Gerechtshof Amsterdam zal een comparitie gelasten en daarna vonnis wijzen. Gezien de vonnissen in de procedures Nobel / Brommet en Stichting Hippos / Nouwens valt te verwachten dat ook in deze procedure de eisen zullen worden afgewezen, waarna Stichting Plantagehoek in cassatie zal gaan.
- Het bestuur van Stichting Fair Huur is thans in overleg met een eigenaar/verhuurder wiens aanvraag voor een zogenaamde omzettingsvergunning uit hoofde van de huisvestingsverordening van de gemeente Utrecht is geweigerd. Diens beroep bij de Raad van State is kort geleden afgewezen en deze eigenaar/verhuurder is thans dus in Nederland uitgeprocedeerd. Het bestuur van de Stichting Fair Huur overlegt met hem of hij op zeer korte termijn bij uw rechtbank een proces wegens vergoeding van materiële en immateriële schade zal gaan instellen en ook een klacht bij het EHRM zal gaan indienen. Ondergetekende zal u hier ter zitting op 23 mei aanstaande nader over kunnen berichten.

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat de materie van de schending van artikel 1 EP EVRM en andere artikelen van het EVRM en het IVBPR met betrekking tot het stelsel van huurprijsbeheersing, huurbeëindigingsbescherming, huisvestingsregelingen en verhuurderheffing reeds in een aantal gevallen aan de Nederlandse rechter is voorgelegd en dat er binnen afzienbare tijd ook nog (veel) meer zullen volgen.

#### Motivering van het verzoek om prejudiciële vragen te beantwoorden.

Op grond van art. 392 Rv kan de rechter (op verzoek van een partij of ambtshalve) de Hoge Raad een rechtsvraag stellen ter beantwoording bij wijze

van prejudiciële beslissing, indien een antwoord op deze vraag nodig is om op de eis of het verzoek te beslissen. En rechtstreeks van belang is:

- A. Voor een veelheid aan vorderingsrechten die gegrond zijn op dezelfde of soortgelijke feiten en uit dezelfde of soortgelijke samenhangende oorzaken voortkomen of;
- B. Voor zover de beslechting of beëindiging van talrijke andere uit soortgelijke feiten voortvloeiende geschillen, waarin dezelfde vraag zich voordoet.

In de onderhavige twee procedures doen zich vragen voor waarop een antwoord nodig is om op de eisen te kunnen beslissen en waarop een antwoord rechtstreeks van belang is voor een te verwachten veelheid van vorderingsrechten die gegrond zijn op dezelfde of soortgelijke feiten en uit dezelfde of soortgelijke samenhangende oorzaken voortkomen. Een antwoord op deze vragen is ook nodig voor de beslechting of beëindiging van talrijke andere uit soortgelijke feiten voortvloeiende geschillen, waarin dezelfde vragen zich voordoen. Zoals hierboven is vermeld, zijn ook bij de Hoge Raad der Nederlanden en het Gerechtshof te Amsterdam geschillen aanhangig die voortvloeien uit soortgelijke feiten en waarin dezelfde vragen zich voordoen. Waarschijnlijk zal binnenkort ook bij uw Rechtbank een geschil aanhangig worden gemaakt ter vergoeding van schade die door de hierboven bedoelde eigenaar/verhuurder is geleden wegens het weigeren van diens aanvraag voor een omzettingsvergunning door de Gemeente Utrecht. Ook is het bekend dat er reeds klachten zijn ingediend bij het Europese Hof voor de Rechten van de Mens door eigenaren, van wie voorstellen tot huurverhoging door huurcommissies en kantonrechters zijn afgewezen. Voor zover bekend zijn er thans ten minste 4 van dergelijke klachten ingediend. Hoogstwaarschijnlijk zullen er meer nog klachten volgen.

#### Voorstel voor aan de Hoge Raad te stellen prejudiciële vragen:

Op grond van het vorenstaande verzoeken Nobel c.s. uw rechtbank prejudiciële vragen te stellen aan de Hoge Raad der Nederlanden. Onderstaand treft u aan een overzicht van alle vragen die naar hun mening mogelijkerwijs zouden kunnen worden gesteld met betrekking tot alle vormen van schadevergoeding waarvoor deelnemers aan de class action eisen zullen kunnen gaan indien de in de class action ingediende eisen tot verklaring voor recht geheel of gedeeltelijk worden toegewezen. Indien uw rechtbank het verzoek toestaat, is het uiteraard aan uw rechtbank om te beslissen of u al deze vragen aan de Hoge Raad wilt voorleggen dan wel hier een selectie uit wilt maken.

1. Algemeen: Schadevergoeding uit hoofde van rechtsherstel?

Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad hetzij het gehele Nederlandse stelsel van huurprijsbeheersing, huurbeëindigingsbescherming, huisvestingswetgeving en verhuurderheffing zodanig fundamenteel in strijd acht met art. 1 EP EVRM en/of andere bepalingen van het EVRM en/of andere internationale verdragen dat sprake is van algeheel disfunctioneren (*malfunctioning of domestic legislation*), hetzij dat stelsel op een of meer onderdelen in strijd acht met art. 1 EP EVRM en/of andere bepalingen van het EVRM en/of andere internationale verdragen, brengt dat dan mee dat eigenaren, wier eigendomsrechten door die wetgeving geschonden zijn, van de Nederlandse rechter geheel of gedeeltelijk rechtsherstel krijgen, bestaande uit een concrete veroordeling tot schadevergoeding door de Staat der Nederlanden aan eigenaren, indien en voor zover zij schade hebben geleden door de huurprijsbeheersing en/of de huurbeëindigingsbescherming en/of de huisvestingsregelingen en/of de verhuurderheffing?

2. Schadevergoeding wegens huurprijsbeheersing

Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 1. bevestigend beantwoordt, heeft dat dan tot gevolg dat eigenaren, wier eigendomsrechten door de huurprijsbeheersing geschonden zijn, in het kader van dat rechtsherstel gehele of gedeeltelijke schadevergoeding door de Nederlandse rechter toegewezen zullen kunnen krijgen wegens gederfde opbrengsten?

2.1. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2. bevestigend beantwoordt, kan de te vergoeden schade dan worden gesteld op het verschil tussen de vrije markthuur enerzijds en de ontvangen huuropbrengsten anderzijds?

2.1.1. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2.1. bevestigend beantwoordt, hoe moet die vrije markthuur dan worden vastgesteld, nu een vrije woningmarkt in de gereguleerde sector niet bestaat?

2.1.1.1. Kan de vrije markthuur in de gereguleerde sector van de woningmarkt dan worden afgeleid uit de markthuur die bestaat in de geliberaliseerde sector? Zo ja, hoe dient die afleiding dan te geschieden?

2.1.1.2. Kan de vrije markthuur in de gereguleerde sector van de woningmarkt dan worden afgeleid uit de WOZ waarden? Zo ja, hoe dient die afleiding dan te geschieden?

2.1.1.3. Indien de vrije markthuur wel als uitgangspunt moet worden genomen in de gereguleerde sector van de woningmarkt maar de sub 2.1.1.1. en 2.1.1.2. genoemde afleidingen niet in

aanmerking komen, hoe moet die vrije markthuur dan worden bepaald?

- 2.1.2. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2.1. ontkennend beantwoordt, en de vrije markthuur niet als uitgangspunt moet worden genomen, hoe moet dan rekening worden gehouden met de twee elementen die het EHRM heeft aangegeven voor de bepaling van een redelijke huur en (erf)pacht, zijnde
- De huur- of pacht prijs moet in relatie staan tot de actuele waarde van het verhuurde of verpachte object (*bearing relation to the actual value*)<sup>1</sup>
  - De eigenaar heeft het recht om winst te behalen uit zijn eigendom (*entitlement to derive profit from their property*)<sup>2</sup>?

2.2. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2 bevestigend beantwoordt, brengt de toepassing van art. 6:100 BW (voordeelstoerekening) dan mee dat bij de bepaling van de schadevergoeding ook rekening moet worden gehouden met niet uit periodieke (huur)opbrengsten bestaande andere voor- en/of nadelen, die voor de eigenaar voortvloeien uit de woning, met name al of niet gerealiseerde waarde stijging en/of waardedaling?<sup>3</sup>

2.2.1. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2.2. bevestigend beantwoordt, op welke wijze moet dan met een waarde stijging rekening gehouden worden? Betreft dit alleen gerealiseerde waarde stijging of ook niet – gerealiseerde waarde stijging? Hoe moet die waarde stijging worden berekend en bewezen? Moet ook rekening worden gehouden met een inflatie-index?

2.2.2. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2.2.1. bevestigend beantwoordt, moet de schadevergoeding dan worden verminderd (gekort) met eventuele waarde stijging van de woning gedurende de gehele periode waarin deze eigenaar deze woning in eigendom heeft gehad (= de gehele bezitsperiode) of uitsluitend gedurende de periode waarover de vordering tot schadevergoeding zich uitstrekt? (zie hierbij ook vraag 8)

2.2.3. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2.2. bevestigend beantwoordt, geeft dan een eventuele waardedaling van de

<sup>1</sup> zie *Ubarska Obec Trencianske Biskupice vs Slovenië* 27/11/2007, appl. 74258/01 par. 144 en *Lindheim e.a. vs Noorwegen* 12/06/2012, appl. 13221/08 par. 129.

<sup>2</sup> zie *Hutten – Czapska vs Polen* 19/06/2006 appl. 35014/97, par. 239.

<sup>3</sup> zie H.R. 26-3-2010, NJ 2000, 190, r.o. 352



woning het spiegelbeeld van een waardesijging en wordt de schadevergoeding daar dan mee vermeerderd?

- 2.2.4. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2.1. bevestigend beantwoordt maar geen rechtsherstel verleent voor de gehele schade die is geleden door huiseigenaren wier eigendomsrechten door die huurprijsbeheersing geschonden zijn, heeft dat dan tot gevolg dat zij van de Nederlandse rechter geen of slechts gedeeltelijke schadevergoeding toegewezen zullen krijgen wegens gederfde opbrengsten en dat het regelen van een eventuele verdere vergoeding van schade wegens huurprijsbeheersing wordt overgelaten aan de wetgever (geheel of gedeeltelijk abtineren)?
- 2.2.5. Veronderstellenderwijs er vanuit gaande dat de Hoge Raad vraag 2.2.4. bevestigend beantwoordt, voor welke gedeelten van de geleden schade wegens huurprijsbeheersing wordt dan wel door de Nederlandse rechter rechtsherstel (= schadevergoeding) verleend en welke gedeelten van die geleden schade worden aan de wetgever ter regeling overgelaten? In het bijzonder wordt deze vraag er op toegespitst of, en zo ja hoe, door de Nederlandse rechter rechtsherstel wordt verleend voor
- 2.2.5.1. de gederfde huur wegens zogenaamde achtergebleven huur, zijnde het verschil tussen de voor de woning ontvangen huurprijs en de voor de woning geldende maximale huurprijsgrens.<sup>4</sup>
  - 2.2.5.2. de gederfde huur voor woningen in de geliberaliseerde sector met zittende huurders (huurveteranen).<sup>5</sup>
  - 2.2.5.3. de op grond van artikel 7:258 BW door de huurcommissie opgelegde "wettelijke sanctie" ten bedrage van 45% van de maximale huurprijsgrens bij de uitsplitsing van zogenaamde all-in- huur.<sup>6</sup>

### 3. Schadevergoeding wegens huurbeëindigingsbescherming

Veronderstellenderwijs er vanuit gaande dat de Hoge Raad vraag 1. bevestigend beantwoordt, heeft dat dan tot gevolg dat huiseigenaren, wier eigendomsrechten door de huurbeëindigingsbescherming geschonden zijn, in het kader van dat rechtsherstel gehele of gedeeltelijke schadevergoeding door de Nederlandse rechter toegewezen zullen kunnen krijgen wegens door de huurbeëindigingsbescherming geleden schade?

<sup>4</sup> zie randnummers 1.7.50, t/m 1.7.53 en 5.1.2, t/m 5.1.6, van de dagvaarding van de Stichting Fair Huur voor Verhuurders (class action)

<sup>5</sup> zie randnummers 1.7.25, en 5.1.7, ibidem.

<sup>6</sup> zie randnummers 1.7.54, t/m 1.7.59, 5.1.8 - 5.1.9 en 7.1.3, t/m 7.1.10, ibidem

3.1. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 3. bevestigend beantwoordt

- 3.1.1. omvat de te vergoeden schade dan bedragen, die de eigenaar aan zijn huurder heeft betaald teneinde hem te bewegen af te zien van zijn recht op huurbeëindigingsbescherming (uitkoopsom)?
- 3.1.2. omvat de te vergoeden schade dan bedragen, die de eigenaar aan zijn huurder heeft betaald uit hoofde van artikel 7: 275 BW (vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten)?
- 3.1.3. omvat de te vergoeden schade dan bedragen, die de eigenaar aan zijn huurder heeft betaald uit hoofde van artikel 7: 276 BW (oneigenlijk beroep op eigen gebruik)?
- 3.1.4. omvat de te vergoeden schade dan gemiste of gederfde verkoopopbrengsten omdat de eigenaar wegens de huurbeëindigingsbescherming de woning niet heeft kunnen verkopen op het door hem gewenste tijdstip en/of de voor hem meest voordelige wijze?
- 3.1.5. omvat de te vergoeden schade dan schade die de eigenaar heeft geleden doordat hij zelf of een gerelateerde persoon (bijvoorbeeld een studerend kind) de woning waarvan hij eigenaar was, niet heeft kunnen betrekken omdat die bewoond werd door een huurder die zich op huurbeëindigingsbescherming heeft beroepen?
- 3.1.6. omvat de te vergoeden schade dan gederfde huuropbrengsten omdat de eigenaar een verhuurde woning geheel of gedeeltelijk ter beschikking had willen krijgen teneinde die te renoveren, te verbouwen en/of met een andere woning samen te voegen om die vervolgens meer rendabel te verhuren, hetgeen niet mogelijk is gebleken omdat de huurder zich op huurbeëindigingsbescherming heeft beroepen?

3.2. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad een of meer van de vragen 3.1.4. t/m 3.1.6. bevestigend beantwoordt, is het dan voor de bewijspositie en/of voor de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding van belang of

- 3.2.1. de eigenaar de huurovereenkomst al of niet formeel heeft opgezegd (ondanks de nietigheid van die opzegging wegens artikel 7:271 lid 4 BW) en de huurder zich uitdrukkelijk heeft beroepen op wettelijke huurbeëindigingsbescherming.
- 3.2.2. de eigenaar al of niet een (afgewezen) beroep heeft gedaan op art. 7: 274 sub c of d BW.

3.3. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 3 bevestigend beantwoordt maar geen rechtsherstel verleent voor de gehele schade die is geleden door huiseigenaren, wier eigendomsrechten door de huurbeëindigingsbescherming geschonden zijn, heeft dat dan tot gevolg dat zij van de Nederlandse rechter geen of slechts gedeeltelijke schadevergoeding toegewezen zullen krijgen uit hoofde

van geleden schade wegens huurbeëindigingsbescherming en dat het regelen van een eventuele verdere vergoeding van schade wegens huurbeëindigingsbescherming wordt overgelaten (geheel of gedeeltelijk abstineren)?

- 3.4. Veronderstellenderwijs er vanuit gaande dat de Hoge Raad vraag 3.3. bevestigend beantwoordt, voor welke gedeelten van de geleden schade wegens huurbeëindigingsbescherming wordt dan wel door de Nederlandse rechter rechtsherstel (= schadevergoeding) verleend en welke gedeelten van die geleden schade worden aan de wetgever ter regeling overgelaten?

#### 4. Schadevergoeding wegens huisvestingsregelingen

Veronderstellenderwijs er vanuit gaande dat de Hoge Raad vraag 1 bevestigend beantwoordt, heeft dat dan tot gevolg dat huiseigenaren, wier eigendomsrechten door de huisvestingsregelingen geschonden zijn, in het kader van dat rechtsherstel gehele of gedeeltelijke schadevergoeding door de Nederlandse rechter toegewezen zullen kunnen krijgen wegens door de huisvestingsregelingen geleden schade?

##### 4.1. Veronderstellenderwijs er van uitgaande dat de Hoge Raad vraag 4.bevestigend beantwoordt.

- 4.1.1. omvat de te vergoeden schade dan de schade die de eigenaar heeft geleden doordat de gemeente een vergunning tot splitsing, renovatie, woningsamenvoeging, woningonttrekking of woningomzetting heeft geweigerd?
- 4.1.2. omvat de te vergoeden schade dan het bedrag dat de eigenaar aan de gemeente heeft moeten betalen voor het verkrijgen van een sub 4.1.1. genoemde vergunning?
- 4.1.3. omvat de te vergoeden schade dan de kosten die de eigenaar op last van de gemeente heeft moeten maken om een woning volgens aanwijzing van de gemeente geschikt te maken voor bewoning door een vergunninghoudende huurder en diens gezin?
- 4.1.4. omvat de te vergoeden schade dan de vergoeding die de eigenaar aan de huurder heeft moeten betalen bij renovatie van diens woning?
- 4.1.5. omvat de te vergoeden schade dan de hielderving en de niet op de huurder verhaalbare incassokosten die de eigenaar heeft geleden door wanbetaling door de huurder?
- 4.1.6. omvat de te vergoeden schade dan de niet op de huurder verhaalbare schade die de eigenaar heeft geleden door wanbewing door de huurder?
- 4.1.7. omvat de te vergoeden schade dan de dwangsom en/of boete die de eigenaar aan de gemeente heeft betaald wegens het niet voldoen aan

de op de Huisvestingswet gebaseerde gemeentelijke  
huisvestingsregeling?

- 4.2. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 2.1.  
bevestigend beantwoordt maar geen rechtsherstel verleent voor de gehele  
schade die is geleden door huiseigenaren, wier eigendomsrechten door de  
huisvestingsregelingen geschonden zijn, heeft dat dan tot gevolg dat zij  
slechts gedeeltelijke schadevergoeding van de Staat der Nederlanden zullen  
kunnen vorderen wegens geleden schade en dat de rechter het regelen van een  
eventuele verdere vergoeding van die schade overlaat aan de wetgever  
(gedeeltelijk abstineren)?
- 4.3. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 4.2.  
bevestigend beantwoordt, voor welke gedeelten van de geleden schade  
wegens huisvestingsregelingen wordt dan wel door de Nederlandse rechter  
rechtsherstel (= schadevergoeding) verleend en welke gedeelten van die  
geleden schade worden aan de wetgever ter regeling overgelaten?

5. Schadevergoeding wegens verhuurderheffing.

Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 1.  
bevestigend beantwoordt, heeft dat dan tot gevolg dat huiseigenaren, wier  
eigendomsrechten door de verhuurderheffing geschonden zijn, in het kader van  
dat rechtsherstel gehele of gedeeltelijke schadevergoeding door de  
Nederlandse rechter toegewezen zullen kunnen krijgen wegens door de  
verhuurderheffing geleden schade?

- 5.1. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 5  
bevestigend beantwoordt en in dat kader de Wet Verhuurderheffing geheel of  
gedeeltelijk onverbindend verklaart, omvat de schadevergoeding dan behalve  
de restitutie van eventueel betaalde verhuurderheffing door de Belastingdienst  
ook de vergoeding van kosten, zoals bijvoorbeeld
- 5.1.1. Kosten, die zijn gemaakt om te voldoen aan de plichten tot aangifte en  
afdracht.
- 5.1.2. Kosten, die zijn gemaakt om de belastingplicht te bestrijden (al of niet  
in collectief verband) en opgelegde aanslagen te bestrijden.
- 5.1.3. Kosten van tijdelijke financiering van betaalde heffingen, zoals  
bijvoorbeeld opgenomen (bank)krediet tussen het tijdstip van de  
afdracht en de restitutie.

6. Vergoeding van gerechtelijke kosten en proceskosten.

Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 1.  
bevestigend beantwoordt

6.1. omvat de te vergoeden schade dan de integrale redelijke gerechtelijke kosten en proceskosten, die de eigenaar heeft moeten maken in verband met geschillen met de overheid omtrent de wettelijke bepalingen, die in strijd blijken te zijn geweest met een of meer artikelen van het EVRM (en/of andere internationale verdragen)? <sup>7</sup>

6.2. omvat de te vergoeden schade dan de integrale redelijke kosten, die de eigenaar heeft moeten maken in verband met de uitvoering van wettelijke verplichtingen die hem zijn opgelegd op basis van wettelijke bepalingen die in strijd blijken te zijn geweest met een of meer artikelen van het EVRM en/of andere internationale verdragen, zoals bijvoorbeeld de administratieve en andere kosten met betrekking tot de jaarlijkse huurverhogingen, de melding van vrijgekomen woningen, het aanvragen en uitvoeren van in de huisvestingsverordeningen voorgeschreven vergunningen en verplichtingen, het voldoen aan de aangifte- en afdrachtplicht van de verhuurderheffing etc. ? <sup>8</sup>

6.3. omvat de te vergoeden schade dan de integrale redelijke gerechtelijke kosten en proceskosten, die de eigenaar heeft moeten maken in verband met geschillen met zijn huurder met betrekking tot de wettelijke bepalingen, die in strijd blijken te zijn geweest met een of meer artikelen van het EVRM en/of andere internationale verdragen?

6.4. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 6.3. bevestigend beantwoordt, is het dan van (al of niet doorslaggevend) belang of de eigenaren in die processen al of niet uitdrukkelijk een beroep hebben gedaan op het EVRM en/of andere internationale verdragen, zoals bijvoorbeeld bij de proefprocessen die door enige eigenaren thans over deze materie worden gevoerd?

6.5. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad een of meer van de vragen 6.1 t/m 6.3 geheel of gedeeltelijk ontkennend beantwoordt in dier voege dat deze kosten niet integraal voor schadevergoeding in aanmerking komen, welke van deze kosten komen dan wel voor schadevergoeding in aanmerking en in welke mate?

<sup>7</sup> Verwezen wordt naar de primaire vordering sub C van de procedure van de Stichting Fair Huur voor Verhuurders (class action) en de toelichting die daarop is gegeven in de randnummers 7.1.11 t/m 7.1.14 van de dagvaarding.

<sup>8</sup> Verwezen wordt onder andere naar de primaire vordering sub D van de procedure van de Stichting Fair Huur voor Verhuurders (class action) en de toelichting die daarop is gegeven in de randnummers 1.4.21 en 1.4.28 van de dagvaarding.

7. Vergoeding van immateriële schade.

Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 1. bevestigend beantwoordt, hebben de eigenaren, wier eigendomsrecht geschonden is, dan eventueel recht op vergoeding van immateriële schade?

7.1. Veronderstellenderwijs er van uitgaande dat de Hoge Raad vraag 7 bevestigend beantwoordt, is er dan reden om bij schending van het EVRM en/of andere mensenrechtenverdragen een kwalitatief en/of kwantitatief ruimere vergoeding van immateriële schade toe te kennen dan bij andere vormen van onrechtmatige (overheids)daad?

7.2. Veronderstellenderwijs er van uitgaande dat de Hoge Raad vraag 7.1. bevestigend beantwoordt, welke verruiming betreft dat dan?<sup>9</sup>

8. Verjaring.

8.1. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad een of meer van de bovenstaande vragen bevestigend beantwoordt, voeg dat eigenaren recht hebben op schadevergoeding, vanaf welk moment moet dan worden aangenomen dat de eigenaar daadwerkelijk zowel met de schade als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden, zodat op dat moment de verjaringstermijn van art. 3:310, lid 1 BW aanvangt? Hoe moet dit zowel in theorie als in concreto in de rechtspraak worden beoordeeld en hoe ligt daarbij de bewijspositie?<sup>10</sup>

8.2. Veronderstellenderwijs ervan uitgaande dat de Hoge Raad vraag 1. bevestigend beantwoordt, over welke periode voorafgaande aan het moment van instelling van de vordering c.q. stuiting van de verjaring kan de eigenaar schadevergoeding vorderen indien die instelling resp. stuiting binnen de sub 8.1. genoemde termijn is verricht? Is deze periode verschillend voor vergoeding wegens gederfde huren (5 jaar?) enerzijds en vergoeding van andere schaden anderzijds (30 jaar?) ?

Hierboven heb ik een overzicht gegeven van alle vormen van schadevergoeding die deelnemers aan de class action zouden kunnen vorderen,

<sup>9</sup> Het is opvallend dat het EHRM veelvuldig smartengeld heeft toegekend aan eigenaren wier eigendomsrecht geschonden was; niet alleen aan natuurlijke personen maar ook aan rechtspersonen; zie bijvoorbeeld *Huitema – Czapska vs Polen* appl. 35014/97, 19/06/2006 r.o. 248 - 249; *Chigo vs Malta* appl. 31122/05, 17/07/2008 r.o. 32; *Fleri Soler and Camilleri vs Malta*, appl. 35349/05, 17/07/2008, r.o. 22; *Radanovic vs Kroatië*, appl. 9056/02, 21/12/2006, r.o. 70; *Amato Gauci vs Malta*, appl. 47045/06, 15/09/2009, r.o. 81; *Sovtransavto Holding v. Ukraine*, appl. 48553/99, 02/10/2003, r.o. 79-80; *Meltex Ltd and Mesrop Movsesyan v. Armenia*, appl. 32283/04, 17/06/2008, r.o. 105; *Urbarska Obec Trencianske Biskupice vs Slowakije*, appl. 74258/01, 27/01/2009, r.o. 21-22).

<sup>10</sup> Het is duidelijk dat de eigenaar voortdurend bekend is geweest met de schade maar het is niet duidelijk vanaf welk moment hij er mee bekend is geweest dat hij de Staat der Nederlanden daarvoor aansprakelijk zou kunnen stellen.

indien de in de class action verzochte verklaringen voor recht geheel of gedeeltelijk worden toegewezen. Slechts een aantal van deze vormen van schadevergoeding zal aan de orde komen in de zaak met nummer 408351 / HA ZA 11 -2766 Nobel c.s. / Brommet, en wel de navolgende vragen:  
1, 2, 2.1, 2.1.1 t/m 2.2.5.1, 3, 3.1.1, 3.1.4, 3.2 t/m 3.4, 6.1 t/m 6.5, 7, 7.1, 7.2, 8.1 en 8.2.

Indien bij uw Rechtbank door de bovenbedoelde eigenaar/verhuurder een procedure aanhangig wordt gemaakt tot vergoeding van zijn schade wegens het weigeren van diens aanvraag voor een omzettingsvergunning door de Gemeente Utrecht, zullen bovendien ook de volgende vragen aan de orde komen:  
4, 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.2 en 4.3

Ik verzoek u deze brief met de bijlagen deel te doen uitmaken van het procesdossier.

Kopie van deze brief zal per gelijke post worden toegezonden aan de raadslieden van de Staat.

Hoogachtend  
  
H.M. Hielkema