



Wist u dat het **Europees Hof voor de Rechten van de Mens** ('EHRM') – de hoogste internationale rechter in zaken die betrekking hebben op fundamentele rechten – inmiddels al **vier keer** duidelijk heeft gemaakt dat het eigendomsrecht van verhuurders weliswaar mag worden beperkt door huur(prijs)wetgeving, maar dat er **méér dan een 'minimale winst'** mogelijk moet blijven? Dat is niet slechts 'de visie' van Stichting Fair Huur voor verhuurders, maar **dat wordt expliciet door het EHRM zelf gezegd**. Het bewijs daarvan wordt hieronder geleverd:

Zo overwoog het EHRM eerst op 24 oktober 2009 dat landen weliswaar een ruime 'marge' hebben om huurprijzen te reguleren, maar dat dit **niet** mag leiden tot huurprijsniveaus die enkel een 'minimal winst' mogelijk maken:

*"The Court considers that, State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (...) Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit."* (EHRM 24 oktober 2006, zaak 17647/04, § 62).

Ten tweede **herhaalde** het EHRM dit op 10 juli 2014:

*"Nevertheless, that margin, however considerable, is not unlimited and its exercise, even in the context of the most complex reform of the State, cannot entail consequences which are at variance with the Convention standards (...) In particular, the exercise of State discretion in such situations may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)"* (EHRM 10 juli 2014, zaak 12027/10, § 142).

Ten derde overwoog het EHRM dit **nogmaals** op 11 december 2014:

*"The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (...) Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)"* (EHRM 11 december 2014, zaak 3851/12, §63).

Ten vierde **bevestigde** het EHRM dit op 30 juli 2015:

*"The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (...)"* (EHRM 30 juli 2015, zaak 1046/12, §62).

Ook in het kader van schadevergoeding oordeelt het EHRM dat een redelijk huurprijsniveau méér dan een 'minimal profit' inhoudt:

*"The Court notes that the applicants seek compensation in respect of their property from December 2002 to date. The Court is of the view that the applicants should be awarded just satisfaction based on a reasonable amount of rent which would have provided them with more than a minimal profit (...)." (EHRM 30 juli 2015, zaak 1046/12, §75)*

Daarnaast heeft het EHRM inmiddels in een – steeds langer wordende – reeks van arresten tegen o.a. Polen, Kroatië, Slowakije, Malta en Portugal geoordeeld dat er, kortgezegd, sprake was van een 'doorgeschoten' systeem van huurwetgeving (uitspraken zijn op onze website gepubliceerd), als gevolg waarvan het eigendomsrecht was geschonden en eigenaren recht hadden op schadevergoedingen. Kernpunt is dat eigenaren (in beginsel) recht hebben op méér dan een minimale en derhalve een 'redelijke winst'. Dit betekent o.a. dat wetgeving die leidt tot verlieslatende of onvoldoende renderende exploitaties – waaronder de verhuurderheffing – in principe in strijd is met het eigendomsrecht.

Bovendien heeft het EHRM in juli 2016 drie uitspraken gedaan waarin, kortgezegd, (al) sprake was van een schending van het eigendomsrecht vanwege een 'te groot verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur'. In één van die zaken was sprake van een gereguleerde huur die correspondeerde met 50-75% van de markthuur, maar toch concludeerde het EHRM dat het eigendomsrecht was geschonden en kende circa € 160.000 aan schadevergoeding toe (EHRM 5 juli 2016, zaak 38082/07, §33-44).