



Nieuwsbrief 23

12 februari 2018

Geachte nieuwsbrief abonnee,

In deze nieuwsbrief willen wij u graag informeren over onze activiteiten en de stand van zaken sinds het verschijnen van onze vorige nieuwsbrief.

1. Het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 januari 2018

Op 26 januari 2018 heeft de Hoge Raad het cassatieberoep van Stichting Fair huur voor verhuurders (hierna: SFH) helaas afgewezen. Hoewel SFH rekening hield met deze mogelijkheid, stelt dit [arrest](#) toch teleur. Ondanks onze uitgebreide processtukken en lange reeks aan heldere argumenten, is het arrest bijzonder kort en inhoudelijk ook zeer voor discussie vatbaar.

Kortgezegd overweegt de Hoge Raad dat uit de EHRM-rechtspraak blijkt dat het *enkele feit* dat er geen winst is, geen strijd oplevert met het eigendomsrecht uit art. 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: art. 1 EP). De Hoge Raad meent dat daar ook andere omstandigheden voor nodig zijn, zoals dat de verhuurder onvrijwillig tot verhuur is overgegaan. Onbevredigend is dat de Hoge Raad hierbij geen blijk geeft van een grondige analyse van de (recente) rechtspraak van het EHRM, zoals SFH wel heeft gedaan en uitgebreid in de processtukken heeft toegelicht.

Het overgrote deel van de door SFH aangevoerde cassatieklachten is genegeerd (circa 80% is niet inhoudelijk besproken). Ook is een groot deel van de door SFH aangevoerde EHRM-rechtspraak niet in het arrest behandeld (circa 75% is onbesproken gebleven). Deze omstandigheden doen volgens SFH afbreuk aan de overtuigingskracht van de uitspraak van de Hoge Raad.

Eveneens is het centrale standpunt van SFH, dat een eigenaar/verhuurder *in beginsel* recht heeft op een redelijke winst, inhoudelijk onbesproken gelaten. Daarentegen wordt er in het arrest (wel) ingegaan op stellingen die nimmer door SFH zijn aangevoerd, zoals dat artikel 1 EP *geen garantie* op winst zou meebrengen. Het is zeer onbevredigend en juridisch onjuist dat het centrale standpunt van SFH is genegeerd, terwijl niet door SFH verdedigde standpunten wel zijn behandeld.

Daarnaast wordt er in het arrest een zogenaamde 'meerderheidsregel' gehanteerd die niet voorkomt in de EHRM-rechtspraak (kortgezegd: dat het eigendomsrecht niet is geschonden, omdat niet *in de meerderheid van de gevallen* sprake is van verlies of onvoldoende winst). Daar komt bij dat SFH een verklaring voor recht heeft geëist – kortgezegd dat eigenaren/verhuurders *in beginsel* recht hebben op een decent profit – en voor het antwoord op die vraag is het bestaan van een eventuele meerderheid van gevallen totaal niet relevant, althans de voorgelegde rechtsvraag mag om die reden niet uit de weg worden gegaan. Het gaat immers om de vraag naar de juridische norm, die niet onbeantwoord had mogen blijven vanwege een al dan niet aangetoonde kwantitatieve feitelijkheid. Dat die geïntroduceerde meerderheidsnorm niet voorkomt in de EHRM-rechtspraak is bovendien ook zeer goed te verklaren. Anders zou huur(prijs)wetgeving die in 49% van de gevallen leidt tot verlies of onvoldoende winst, nooit in strijd kunnen zijn met art. 1 EP.

Ook wordt in het arrest (impliciet) ontkend dat art. 1 EP voor eigenaren/verhuurders een recht geeft op een redelijke winst. Zo is er in het arrest getracht om de betekenis van de – steeds in de EHRM-rechtspraak terugkerende – norm "(...) *may not lead to (...) minimal profit*" af te zwakken, door te verwijzen naar de woorden "*such situations*" die in (slechts) 1 van de 4 aangevoerde citaten voorkomen. Deze woorden komen echter in de andere aangevoerde citaten helemaal niet voor en

die – ongeclausuleerde en herhaalde – citaten hebben onmiskenbaar wel de algemene strekking dat het eigendomsrecht meebrengt dat een eigenaar/verhuurder *in beginsel* aanspraak heeft op een redelijke winst.

De Hoge Raad overweegt eveneens dat het recht op een redelijke winst niet zou bestaan, omdat het EHRM ook *andere omstandigheden* toetst. Dat is onjuist en is bovendien gebaseerd op een redeneerfout waarop in de procedure al meermaals is gewezen: een toetsing van alle omstandigheden sluit het bestaan van een uitgangspunt niet uit; het EHRM toetst alle omstandigheden en hanteert daarbij tegelijkertijd óók het uitgangspunt dat een verhuurder – ondanks het bestaan van huur(prijs)wetgeving – een redelijke winst moet kunnen verkrijgen.

Voorts wordt in het arrest de indruk gewekt dat eigenaren/verhuurders zich bewust waren (of hadden moeten zijn) van de wettelijke regels toen zij verhuurder werden, zonder daarbij inhoudelijk in te gaan op de toepasselijke EHRM-rechtspraak, noch op onze bewijsstukken waaruit blijkt dat de overheid bij de introductie van het wettelijke systeem expliciet een redelijke verwachting heeft gewekt op een redelijke winst, en bovendien was het destijds niet te voorzien dat er decennialang sprake zou zijn van inflatievolgend huurbeleid en toenemende kosten en belastingen. Aan deze relevante punten wordt in het arrest ten onrechte geheel voorbij gegaan.

Verder valt op dat de klacht van SFH die betrekking had op het grote verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur ook is genegeerd. SFH heeft met een ingebracht CBP-rapport aangetoond dat het verschil tussen de gereguleerde huur en de markthuur in Nederland circa 50% bedraagt, maar het Gerechtshof heeft dit verschil ten onrechte gekwalificeerd als zou dit '*niet uitzonderlijk groot*' zijn. Die beoordeling is echter niet in overeenstemming met EHRM-rechtspraak en aan de cassatieklacht van SFH op dit punt is ten onrechte – ongemotiveerd – voorbij gegaan. In de EHRM-rechtspraak zijn arresten te vinden waarin bijvoorbeeld een verschil van bijvoorbeeld 50-75% in strijd met het eigendomsrecht werd geoordeeld. In verband hiermee vindt SFH het zeer opmerkelijk dat stellingen waarvan de feiten wel zijn aangetoond – zoals het voornoemde verschil van 50% – onbehandeld worden gelaten, terwijl andere stellingen waarvan de feiten niet zouden zijn aangetoond wel worden behandeld.

Bovendien heeft SFH erover geklaagd dat het Gerechtshof had geoordeeld dat er in de EHRM-rechtspraak "*geen steun*" zou zijn te vinden voor de stelling(en) van SFH, maar die steun is er evident wel. Zo is ook in de nieuwste editie van het gezaghebbende handboek Asser huurrecht 2017 – waarvan de auteurs rechter in het Gerechtshof respectievelijk bij de Hoge Raad zijn – sinds kort expliciet opgenomen dat eigenaren/verhuurders aanspraak hebben op een 'decent profit':

"Het EHRM erkent dat eigenaren/verhuurders aanspraak hebben op een 'decent profit' uit hun eigendommen. (...) In laatstgenoemde uitspraken wordt overwogen dat reguleringsmaatregelen door de Staat (...) niet mogen leiden tot 'results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit'." (pag. 154).

SFH is ervan overtuigd dat de Hoge Raad het cassatieberoep ten onrechte niet heeft gehonoreerd. Een nadere analyse en bespreking van de tot dusver ontwikkelde kritiekpunten is te vinden in [deze juridische analyse](#) die SFH recent op haar website heeft gepubliceerd.

Tegen de achtergrond van al het voorgaande kan SFH zich helaas niet aan de indruk onttrekken dat de Hoge Raad (ook) om de hete brij is heengelopen door de centrale stelling van SFH dat een verhuurder *in beginsel* aanspraak heeft op een decent profit niet inhoudelijk te behandelen.

2. Klacht(en) bij het EHRM?

Op dit moment onderzoekt SFH de mogelijkheden om één of meerdere klachten in te dienen bij het EHRM. De bovenstaande kritiekpunten geven weliswaar een goede eerste indicatie dat het

arrest van de Hoge Raad niet in overeenstemming is met de EHRM-rechtspraak, maar er dient sowieso ook nog aanvullend juridisch onderzoek te worden gedaan. De rechtspraak van het EHRM ontwikkelt zich namelijk voortdurend en er zal ook specifiek onderzocht moeten worden welke rechtspraak relevant is op het vlak van de ontvankelijkheid.

Eveneens moet er nog door SFH worden beslist welke advocaat hiervoor zal worden ingeschakeld. Voorts moet er nog onderzocht worden of hiervoor uiteindelijk voldoende funding beschikbaar is. Financiële steun voor een procedure bij het EHRM is onmisbaar.

Het EHRM hanteert overigens een strikte termijn van 6 maanden na de datum van het arrest, zodat wij op korte termijn voorbereidingen zullen moeten treffen. Zodra wij een definitieve beslissing hebben genomen over het starten van een eventuele EHRM-procedure zullen wij dit meedelen.

3. Ontwikkelingen met betrekking tot onze EU-klacht

De afgelopen periode zijn wij – naast de cassatieprocedure – ook intensief bezig geweest met de (concurrentie)klacht die wij bij de Europese Commissie hebben ingediend.

In dit kader hebben wij onze klacht o.a. voorgelegd aan een internationale organisatie, die na bestudering daarvan tot de conclusie is gekomen dat zij ons willen steunen om deze uitgebreide klacht meer prioriteit te geven bij de Europese Commissie.

Wij verwachten binnenkort ‘nieuwe stappen’ op dit vlak te kunnen zetten en zullen u uiteraard op de hoogte houden van relevante ontwikkelingen op dit terrein.

4. Tot besluit

Stichting Fair Huur wil zich op zoveel mogelijk fronten met juridische middelen blijven inzetten voor een vrijere woningmarkt waarin de rechten van de particuliere/commerciële verhuurders op billijke wijze worden gehonoreerd. Daarom doen wij ook in 2018 een dringend beroep op u om onze Stichting financieel te (blijven) ondersteunen, zodat wij onze strijd kunnen voortzetten. Uw steun voor verdere acties blijft onmisbaar.

U kunt donaties storten op onze rekening NL10ABNA0461306093 (t.n.v. Stichting Fair Huur voor verhuurders). Op voorhand danken wij (herhaalde) donateurs zeer hartelijk.

Tot slot dank aan allen die ons de afgelopen periode financieel en moreel hebben gesteund.

Met vriendelijke groeten,

Namens het bestuur,

Mr. P.Th.M. van den Oord