

## RVR 2012/71: Huur woonruimte. Huurprijsverhoging. Wanneer is sprake van een zodanige structurele wanverhouding tussen de opbrengsten en de kosten v...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

<b>Instantie:</b>	Hof Amsterdam	<b>Datum:</b>	24 april 2012
<b>Magistraten:</b>	Mrs. J.C.W. Rang, J.W. Hoekzema, D.J. Oranje	<b>Zaaknr:</b>	200.081.408/01
<b>Conclusie:</b>	-	<b>LJN:</b>	BW3682
<b>Noot:</b>	-	<b>Roepnaam:</b>	-

**Wetgang:** Eerste Protocol EVRM art. 1; BW art. 6:248, 258

### Essentie

Huur woonruimte. Huurprijsverhoging.

Wanneer is sprake van een zodanige structurele wanverhouding tussen de opbrengsten en de kosten van een huurwoning, dat de huurprijs van een huurwoning kan worden verhoogd tot boven de liberalisatiegrens en de dwingend wettelijke huurbescherming en huurprijsbepalingen buiten beschouwing worden gelaten?

### Samenvatting

Verhuurder is sinds 1961 eigenaar van een woning gesplitst in drie appartementen. Huurder huurt sinds 1984 de eerste etage en een gedeelte van de zolderverdieping met een aanvangshuur van (omgerekend) € 354,67 per maand. In 1997 is de huurprijs verhoogd naar aanleiding van een uitspraak van de huurcommissie en een hierop volgende beslissing van de kantonrechter. Per 1 juli 2010 bedraagt de (kale) huurprijs € 571,53 per maand. Verhuurder wenst de huurprijs te verhogen tot (ver) boven de liberalisatiegrens. Zij heeft huurder hiertoe een voorstel gedaan, dat huurder niet heeft geaccepteerd en dat ook niet is overgenomen door de huurcommissie na een verzoek hiertoe. Verhuurder heeft de huurovereenkomst vervolgens opgezegd en een procedure aanhangig gemaakt bij de kantonrechter. Verhuurder vordert huurprijsverhoging en de kantonrechter heeft de vorderingen van verhuurder afgewezen. Verhuurder stelt in hoger beroep — onder verwijzing naar de uitspraak van het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) 22 februari 2005 en 19 juni 2006, nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska/Polen*) en HR 25 januari 2011, LJN BP3497 — dat de rechtspraak van het EHRM zodanig dient te worden gelezen dat art. 1 Eerste Protocol EVRM (hierna: 1 EP) meebrengt dat de wet de eigenaar niet mag belemmeren om een redelijk rendement ('*decent profit*') te behalen. Omdat dat rendement volgens verhuurder als gevolg van de Nederlandse huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen niet door hem wordt gerealiseerd, is dat onverenigbaar met art. 1 EP en dient het hof de betreffende wettelijke huurbepalingen buiten toepassing te laten.

Hof: Art. 1 EP is niet geschonden indien een 'redelijk rendement' niet mogelijk is. Beslissend is steeds of een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de eigenaar van de woning, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Een enkele disbalans brengt nog geen schending mee. Het moet gaan om evidente gevallen.

Het hof concludeert dat ervan moet worden uitgegaan dat de door verhuurder gewraakte inmenging in het eigendomsrecht in het algemeen belang is (de wettelijke beperkingen zijn gericht op betaalbaarheid van huurwoningen) en in overeenstemming met het nationaal recht heeft plaatsgevonden. Voorts overweegt het hof dat verhuurder in dit specifieke geval niet disproportioneel is getroffen (en bestaat geen situatie die niet verenigbaar is met art. 1 EP) en derhalve geen beroep toekomt op de art. 6:248 en/of 6:258 BW. Volgens het hof is er geen sprake van 'gedwongen huur' zoals bij de Poolse kwestie, maar is de huurovereenkomst vrijwillig aangegaan. De

voorwaarden waaronder verhuurder de woning kan verhuren als gevolg van de wettelijke huurbeschermings- en huurprijnsbepalingen zijn weliswaar gereguleerd, maar de stelling van verhuurder dat de toepassing van de wettelijke huurprijnsbepalingen in zijn geval tot een zodanig laag rendement leidt dat voor hem sprake is van een buitenproportionele last is niet onderbouwd met feitelijke gegevens die dat oordeel kunnen dragen (verhuurder heeft de door hem gepretendeerde (onderhouds)kosten onvoldoende cijfermatig toegelicht). Een zeer beperkt positief rendement is naar het oordeel van het hof voor die ingrijpende conclusie niet voldoende.

Ook al zou moeten worden aangenomen dat de exploitatie van de woning structureel verliesgevend is, dan kan dat niet zonder meer leiden tot de toewijzing van de door verhuurder gevorderde huurprijsverhoging. Daarbij is van belang dat indien de wettelijke huurbeschermings- en huurprijnsbepalingen in bepaalde gevallen zouden leiden tot een inbreuk op art. 1 EP, het primair de taak is van de overheid de balans te herstellen tussen enerzijds de belangen van de eigenaren van de woningen, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Dit rechtsherstel kan op verschillende manieren worden bereikt. De overheid heeft wat dit betreft een ruime afwegingsbevoegdheid en ruime vrijheid. Het ligt vanuit die optiek bezien niet zonder meer voor de hand dat de rechter in een individueel geval ingrijpt in een huurovereenkomst door middel van een forse huurprijsverhoging tot boven de liberalisatiegrens. Die oplossing komt er immers feitelijk op neer dat een individuele huurovereenkomst geheel wordt onttrokken aan de wettelijke huurbescherming en de huurprijnsbepalingen en de verhuurder een bepaald rendement wordt verleend dat door een individuele huurder dient te worden bekostigd. Van rechtsherstel naar een individueel geval bestaat naar het oordeel van het hof slechts ruimte indien en voor zover de rechtsgevolgen van de huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. De concrete vordering van verhuurder is op een dergelijk rechtsgevolg onvoldoende toegespitst, dan wel zijn vordering is onvoldoende concreet gemotiveerd om het ingrijpen in de huurovereenkomst op een wijze als door verhuurder voorgestaan te kunnen rechtvaardigen.

## Zie ook

---

### Zie ook:

- EHRM 22 februari 2005 en 19 juni 2006, nr. 35014/97 (*Hutten-Czapska/Polen*);
- HR 25 januari 2011, *LJN BP3497*; *WR* 2011/60, m.nt. J.K. Six-Hummel;
- Hof Amsterdam 9 november 2011, *WR* 2011/20;
- Ktr. Amsterdam 22 oktober 2010, *WR* 2011/21;
- Ktr. Amsterdam 19 januari 2010, nr. CV 08-31893 (niet gepubliceerd) (huurverlaging in strijd met art. 1 EP EVRM);
- T. Barkhuysen, M.L. Emmerik en H.M. Hielkema, 'Onrendabele huurwoningen en het Europese eigendomsrecht', *WR* 2008/91;
- Brief van 4 november 2008 van de Minister van WWI over de Poolse kwestie (*Kamerstukken II* 2008/09, 27 926, nr. 130, Huurbeleid)

## Wenk

---

### Wenk:

Het hof geeft in zijn uitspraak de reikwijdte van art. 1 EP aan met betrekking tot huurwoningen. Volgens het hof is het uitgangspunt van art. 1 EP dat een ieder recht heeft op ongestoord genot van zijn eigendom. Dit laat volgens het hof echter onverlet dat de Nederlandse staat het recht heeft om in overeenstemming met het algemeen belang het gebruik van eigendom te reguleren, bijvoorbeeld door huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen in te voeren. Een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, kan echter tot het oordeel leiden dat de rechten van de eigenaar onevenredig worden aangetast. Blijkens vaste rechtspraak van het EHRM wordt een beweerde schending van art. 1 EP op de volgende wijze getoetst. Een inmenging van de overheid dient 1. bij wet te zijn voorzien, 2. een gerechtvaardigd belang te dienen, 3. proportioneel te zijn ('*fair balance*') en 4. geen onevenredige last ('*excessive burden*') op de betrokkenen te

leggen. Uit de rechtspraak van het EHRM volgt dat de betrokken staat een ruime afwegingsbevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en verder een ruime vrijheid heeft ('*margin of appreciation*') om beperkingen te stellen aan de uit art. 1 EP voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen, aldus het hof.

De verhuurder die een beroep wil doen op art. 1 EP, omdat hij van mening is dat de door hem te maken exploitatiekosten niet in verhouding staan tot de huuropbrengsten, doet er goed aan om zijn vordering adequaat met stukken en cijfermatige gegevens te onderbouwen. Hij dient namelijk de rechter ervan te overtuigen dat er sprake is van een disproportionele wanverhouding en dat dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het is van belang dat de verhuurder zijn concrete vordering voldoende toespitst op dit rechtsgevolg en voldoende concreet motiveert om vergaand ingrijpen in de huurovereenkomst en de rechtsbeschermingsbepalingen te kunnen rechtvaardigen.

## Partij(en)

---

Appellant, adv. mr. H.M. Hielkema,  
tegen  
Geïntimeerde, adv. mr. M.J. Jeths.

## Uitspraak

---

Hof:

### 1. Het geding in hoger beroep

Bij dagvaarding van 20 januari 2011 is appellant in hoger beroep gekomen van een vonnis van de rechtbank Amsterdam, sector kanton, locatie Amsterdam (verder ook: de kantonrechter) van 22 oktober 2010, in deze zaak onder zaak-/rolnummer 1123212 CV EXPL 10-3680 geweest tussen hem als eiser en geïntimeerde als gedaagde.

Appellant heeft bij memorie negen grieven voorgesteld, producties overgelegd en bewijs aangeboden, met conclusie, kort gezegd, dat het hof het vonnis waarvan beroep zal vernietigen, en opnieuw rechtdoende bij arrest, zoveel als mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, primair de huurovereenkomst tussen partijen zal ontbinden en geïntimeerde zal veroordelen tot ontruiming van de woning, subsidiair de huurovereenkomst tussen partijen gedeeltelijk zal ontbinden en geïntimeerde zal veroordelen tot ontruiming van de zolderverdieping van de woning, meer subsidiair voor recht zal verklaren dat geïntimeerde een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst niet heeft aanvaard en op die grond de huurovereenkomst zal beëindigen en hem zal veroordelen tot ontruiming van de woning. Voor het geval het hof de huurovereenkomst gedeeltelijk zal ontbinden of beëindigen met betrekking tot de zolderkamer, vordert appellant verder dat het hof de huurprijs voor de woning per 1 juli 2009 zal vaststellen op € 3.000 per kwartaal, vermeerderd met een jaarlijks huurverhogingspercentage en de daardoor ontstane huurachterstand, althans, indien de huurovereenkomst niet wordt ontbonden of beëindigd, de huurprijs voor de woning per 1 juli 2009 zal vaststellen op € 3.750 per kwartaal, vermeerderd met een jaarlijks huurverhogingspercentage en de daardoor ontstane huurachterstand, alles met veroordeling van geïntimeerde in de kosten van het geding in beide instanties.

Daarop heeft geïntimeerde bij memorie de grieven bestreden, producties in het geding gebracht, bewijs aangeboden en geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, met veroordeling van appellant in de kosten van het hoger beroep.

De partijen hebben de zaak op 11 januari 2012 doen bepleiten door hun hiervoor genoemde advocaten, beiden aan de hand van aan het hof overgelegde pleitnotities. Bij die gelegenheid is door appellant een productie (een offerte voor uit te voeren werkzaamheden) in het geding gebracht. Tevens zijn inlichtingen verstrekt.

Ten slotte is arrest gevraagd.

## 2. Feiten

De rechtbank heeft in het bestreden vonnis onder 1 tot en met 4 een aantal feiten als in deze zaak vaststaand aangemerkt. Grief 1 richt zich tegen de vaststelling onder 3, inhoudende dat appellant tussen 1998 en 2009 geen huurverhogingen heeft aangezegd. Deze grief kan niet tot vernietiging van het bestreden vonnis leiden, want deze omstandigheid is niet dragend voor het oordeel van de kantonrechter. Hierna zal het hof de tussen partijen vaststaande feiten weergeven en daarbij met deze grief rekening houden. Voor het overige zijn de door de kantonrechter vastgestelde feiten niet in geschil, zodat ook het hof van die feiten zal uitgaan.

## 3. Beoordeling

- 3.1. Het gaat in deze zaak als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist om het volgende.
- 3.2. Appellant is in 1961 eigenaar geworden van het pand aan de [adres] te [gemeente]. Het pand is nadien in drie appartementsrechten gesplitst. Het betreft: (i) de benedenwoning bestaande uit het souterrain en de begane grond, (ii) een woning op de eerste etage met het gedeelte van de zolderverdieping aan de voorzijde (straatzijde) van het pand, en (iii) een woning op de tweede etage met het gedeelte van de zolderverdieping aan de achterzijde (tuinzijde) van het pand.
- 3.3. Geïntimeerde is sinds 1 april 1984 huurder van van de woning op de eerste etage (hierna: de woning). De woonruimte op de tweede etage heeft eerst sinds 1 januari 2009 leeggestaan en is vervolgens sinds 1 juni 2010 bij Zwerfkei Bewaring B.V. in anti-kraakbeheer gegeven.
- 3.4. Geïntimeerde betaalde bij de aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs van (omgerekend) € 354,67 per maand. De huurcommissie heeft bij uitspraak van 21 november 1997, verzonden 23 januari 1998, beslist dat de door appellant voorgestelde verhoging van de huurprijs met ingang van 1 juli 1997 tot een bedrag van (omgerekend) € 587,69 per maand niet redelijk is. Bij uitspraak van dezelfde datum heeft de huurcommissie beslist dat de door geïntimeerde voorgestelde verlaging van de huurprijs tot (omgerekend) € 389,13 per maand eveneens niet redelijk is te achten en heeft beslist dat redelijk is een huurprijs van (omgerekend) € 413,60 per maand met ingang van 1 juli 1997, uitgaande van een woningwaardering van 110 punten.
- 3.5. Appellant heeft vervolgens een beslissing van de kantonrechter te Amsterdam gevorderd op het punt waarop de huurcommissie op 21 november 1997 uitspraak heeft gedaan. Bij vonnis van 29 mei 1998 heeft de kantonrechter de huurprijs van de woning vastgesteld op € 557,58 per maand met ingang van 1 juli 1997 en op € 417,23 per maand met ingang van 1 augustus 1997. De kantonrechter is daarbij uitgegaan van een woningwaardering van 111 punten.
- 3.6. Appellant heeft bij brief van 23 april 2009 aan geïntimeerde een voorstel gedaan tot een nieuwe huurprijs van € 835,24 per maand met ingang van 1 juli 2009. Dit voorstel heeft geïntimeerde niet aanvaard. Appellant is vervolgens een procedure bij de huurcommissie aangevangen. De voorzitter van de huurcommissie heeft op 21 augustus 2009, verzonden op 1 september 2009, uitspraak gedaan. Het verzoek van appellant zoals voorgelegd aan de huurcommissie hield het voorstel in tot verhoging van de huurprijs van € 2.444,61 per kwartaal met 2,5% tot € 2.505,72 per kwartaal met ingang van 1 juli 2009. De voorzitter van de huurcommissie heeft geoordeeld dat feitelijk door appellant een huurverhoging is verzocht met 51,59%, omdat de huurprijs op 30 juni 2009 geen € 2.444,61, maar € 1.652,95 per kwartaal bedroeg. Die voorgestelde verhoging is volgens de voorzitter van de huurcommissie niet redelijk, omdat het wettelijk toegestane huurverhogingspercentage 2,5% bedraagt. De voorzitter heeft vervolgens geoordeeld dat een verhoging van de huurprijs van € 550,98 per maand met 2,5% tot € 564,75 met ingang van 1 juli 2009 wel redelijk is. Bij uitspraak van 8 december 2009, verzonden op 17 februari 2010, heeft de huurcommissie het verzet van appellant tegen de uitspraak van de voorzitter ongegrond verklaard en de betreffende uitspraak gehandhaafd.
- 3.7. Per 1 juli 2010 bedraagt de (kale) huurprijs van de woning € 571,53 per maand.
- 3.8. Appellant heeft geïntimeerde op 18 januari 2010 gedagvaard voor de kantonrechter. In de inleidende dagvaarding heeft hij drie kwesties aan de orde gesteld, die uitmonden in verschillende vorderingen, die ook in hoger beroep aan de orde zijn. Allereerst schiet geïntimeerde volgens appellant tekort in de nakoming van de huurovereenkomst door in de woning, in het bijzonder in het gedeelte van de zolderverdieping dat bij de woning behoort, een bedrijf te exploiteren, althans, deze ruimte voor bedrijfsdoeleinden en niet als woonruimte te gebruiken. Verder heeft geïntimeerde in 1997 met succes de huurprijs weten te verlagen tot beneden de huurprijs die door partijen bij de huurovereenkomst is

overeengekomen. Appellant wil de huurprijs weer verhogen. Hij heeft daartoe een voorstel gedaan, dat niet door geïntimeerde is geaccepteerd. Op die grond heeft appellant de huurovereenkomst opgezegd. Tot slot is appellant van plan het appartementsrecht op de tweede verdieping te verkopen als één geheel tezamen met de gehele zolderverdieping. Daartoe dient appellant de vrije beschikking te verkrijgen over het voorste deel van de zolderverdieping, dat thans door geïntimeerde wordt gehuurd. Appellant heeft in dat verband bij brief van 19 augustus 2009 geïntimeerde een aanbod gedaan in de zin van artikel 7:274 lid 1 sub d BW, een zogenaamd 'redelijk aanbod' tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst, dat echter niet door geïntimeerde is aanvaard. Op die grond heeft appellant de huurovereenkomst opgezegd bij brief van 17 september 2009.

- 3.9. De kantonrechter heeft de vorderingen van appellant afgewezen en hem veroordeeld in de proceskosten.
- 3.10. De tweede en derde grief zien op het oordeel van de kantonrechter dat niet is gebleken dat het zoldergedeelte niet als woonruimte in gebruik is, zodat de gevorderde (gedeeltelijke) ontbinding van de huurovereenkomst moet worden afgewezen.
- 3.11. Tussen partijen is niet in geschil dat bij het aangaan van de huurovereenkomst is beoogd dat de woning door geïntimeerde zou worden gebruikt als woonruimte. Het is vervolgens de vraag of het feitelijk gebruik dat geïntimeerde van de woning maakt, zoals appellant stelt, afwijkt van hetgeen partijen zijn overeengekomen. Daarbij geldt dat ook indien wordt vastgesteld dat het feitelijk gebruik mede gebruik als bedrijfsruimte omvat, geïntimeerde uitsluitend geacht kan worden het gehuurde in strijd met de contractuele bestemming te gebruiken, als hij in overwegende mate voor aan ander doel de woning in gebruik heeft. Bij deze afweging komt onder andere betekenis toe aan de wijze waarop de woning wordt gebruikt, in welke vertrekken dat gebeurt en hoeveel vloeroppervlak daarmee is gemoeid.
- 3.12. Appellant stelt dat het bedrijf van geïntimeerde niet feitelijk is gevestigd op het adres [adres] te [gemeente], op welk adres het is ingeschreven in het handelsregister, en geïntimeerde geen ander adres heeft opgegeven waar het bedrijf wel is gevestigd, zodat moet worden aangenomen dat het bedrijf (feitelijk) is gevestigd aan de [adres]. Geïntimeerde heeft gemotiveerd betwist dat hij in de woning een bedrijf exploiteert. Geïntimeerde heeft in dit verband onder ander gesteld dat zijn bedrijf M sinds 1994 kantoorruimte huurt in [gemeente]. Hij heeft dat met stukken onderbouwd. Appellant is daar vervolgens onvoldoende op ingegaan. Dit brengt mee dat de genoemde stelling van appellant niet als vaststaand kan worden aangemerkt. Bij gebreke van een (gespecificeerd) bewijsaanbod is op dit punt geen verdere bewijslevering aan de orde.
- 3.13. Bij memorie van grieven is appellant verder, ter onderbouwing van zijn stelling dat geïntimeerde in de woning in het kader van zijn bedrijf kantoor houdt, uitvoerig ingegaan op het meubilair en de spullen die tijdens de descente in eerste aanleg in de zolderkamer zijn aangetroffen. In dat verband somt appellant ook allerlei zaken op die zich niet in de zolderkamer bevonden. Vervolgens concludeert appellant dat de door geïntimeerde gehuurde kamer op de zolderverdieping geen huiskamer, zitkamer, eetkamer, lees- of studiekamer, slaapkamer, rommelkamer of opslagruimte is en dus als kantoor(tje) en 'wellicht als hobbykamer / naaikamer' wordt gebruikt. Wat hier verder van zij, naar het oordeel van het hof heeft appellant met het door hem gestelde onvoldoende aangedragen voor de conclusie dat het door appellant gehuurde zoldergedeelte (vooral) als bedrijfsruimte in gebruik is. Dat zich in de zolderruimte een bureau/werktafel, fax, laptop, fotokopieerapparaat en een koffiezetapparaat bevinden en deze gebruikt kunnen worden voor de activiteiten die geïntimeerde als zelfstandig ondernemer ontplooit, is daartoe ook onvoldoende. Als geïntimeerde, naar hij stelt, regelmatig thuis werkt in de zolderkamer en daarvoor het bureau/de werktafel gebruikt, is dat eveneens onvoldoende om te kunnen aannemen dat geïntimeerde de woning in overwegende mate voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik heeft.
- 3.14. Met het voorgaande falen de grieven 2 en 3.
- 3.15. De grieven 4 tot en met 7 hebben betrekking op de tweede door appellant in deze procedure aangesneden kwestie: de hoogte van de huurprijs. Deze grieven zijn gezamenlijk door appellant toegelicht en zullen ook gezamenlijk door het hof worden behandeld.
- 3.16. De kantonrechter heeft zich kort gezegd gebonden geacht aan het in Nederland geldende systeem van huurbescherming en huurprijsvaststelling. Hij heeft geen ruimte gezien om de wettelijke regeling in dit



concrete geval buiten toepassing te laten als door appellant verzocht. Meer in algemene zin heeft de kantonrechter overwogen dat het buiten toepassing laten van de maximale huurprijsstijging niet op de weg van de rechter ligt, maar dat wat dit betreft de wetgever aan zet is.

- 3.17.** Het kader voor de verdere beoordeling is de volgende.
- 3.18.** De huurovereenkomst is door partijen aangegaan met ingang van 1 april 1984. Dit betekent dat de huurovereenkomst op grond van artikel 7:247 BW niet-geliberaliseerd is en is onderworpen aan de wettelijke huurprijsregeling van Titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2 BW (artikel 7:246-7:265 BW). Deze wettelijke regeling is van dwingend recht. Het wettelijke huurprijsstelsel gaat uit van een zogenaamde 'redelijke huurprijs'. Dat is iets anders dan een gangbare markthuurprijs. Binnen het wettelijke huurprijsstelsel wordt de kwaliteit van de woning aan de hand van een puntensysteem vastgesteld. Aan het aantal punten is vervolgens een maximale huurprijs gekoppeld, de zogenaamde maximale huurprijsgrens. Inmiddels zijn de huurovereenkomsten van veel woningen vergelijkbaar met de onderhavige geliberaliseerd en dus niet meer onderhevig aan het dwingendrechtelijke huurprijsregime. Op grond van het overgangsrecht valt de huurovereenkomst tussen partijen echter in beginsel nog steeds onder het systeem van huurprijsbescherming.
- 3.19.** De eerste procedure die partijen over de hoogte van de huurprijs hebben gevoerd, is geëindigd met het vonnis van de kantonrechter van 29 mei 1998 (zie r.o. 3.5). Daarbij is de huurprijs van de woning met ingang van 1 juli 1997 vastgesteld op € 557,58 per maand en per 1 augustus 1997 op € 417,23 per maand. De kantonrechter is daarbij uitgegaan van een woningwaardering van 111 punten.
- 3.20.** De tweede procedure tussen partijen is gevoerd naar aanleiding van het voorstel van appellant bij brief van 23 april 2009 tot een huurprijsverhoging met ingang van 1 juli 2009 (zie r.o. 3.6). Dit voorstel heeft geïntimeerde niet aanvaard. Appellant is vervolgens een procedure bij de huurcommissie begonnen. De voorzitter van de huurcommissie heeft bij uitspraak van 21 augustus 2009, verzonden op 1 september 2009, geoordeeld dat een verhoging van de huurprijs met 2,5% tot € 564,75 per maand met ingang van 1 juli 2009 redelijk is. Het verzet tegen deze uitspraak is door de huurcommissie bij beslissing van 8 december 2009, verzonden op 17 februari 2010, ongegrond verklaard.
- 3.21.** De inleidende dagvaarding in de onderhavige (derde) procedure tussen partijen is van 18 januari 2010. Daarin wordt (onder 4, sub 2) wel gerefereerd aan de in r.o. 3.20 genoemde procedure tot huurprijsvaststelling door de huurcommissie, maar deze procedure in eerste aanleg is niet de procedure als bedoeld in artikel 7:262 BW waarmee wordt opgekomen tegen de beslissing van de huurcommissie naar aanleiding van de appellant verzochte huurprijsverhoging per 1 juli 2009. Dit volgt reeds uit de omstandigheid dat de beslissing van de huurcommissie op een latere datum (17 februari 2010) aan partijen toegezonden dan de dagvaarding in de onderhavige procedure is uitgebracht. Uit het bestreden vonnis, onder r.o. 5, volgt dat appellant tegen de beslissing van de huurcommissie van 8 december 2009, verzonden op 17 februari 2010, wel op de voet van artikel 7:262 lid 1 BW bij de kantonrechter is opgekomen, namelijk in de procedure met kenmerk 1146305/CV 10-14149. In die zaak is – tegelijk met het vonnis waarvan beroep – op 22 oktober 2010 een eindvonnis geweest. Naar het hof uit het verhandelde ter gelegenheid van de pleidooien heeft begrepen, is de vordering van appellant tot huurverhoging in de procedure met kenmerk 1146305/CV 10-14149 door de kantonrechter afgewezen en is tegen deze uitspraak geen rechtsmiddel aangewend.
- 3.22.** Appellant vordert in de onderhavige procedure dat de huurprijs van de niet-geliberaliseerde huurovereenkomst met ingang van 1 juli 2009 wordt verhoogd, maar het voorgaande brengt mee dat de daarvoor voorgeschreven wettelijke procedure van artikel 7:250-253 BW niet door appellant is gevolgd. Aan het vonnis waarvan beroep ligt, anders dan in de genoemde zaak met kenmerk 1146305/CV 10-14149 het geval is, geen beslissing van de huurcommissie op het verzoek van appellant tot huurprijsverhoging ten grondslag. Het hof zal daarom eerst de vraag moeten beantwoorden of appellant gelet op het bepaalde in artikel 7:250-253 en 7:262 BW wel in zijn vordering tot huurverhoging in het hoger beroep kan worden ontvangen. Daarbij is van belang dat voor de gevallen waarin de verhuurder een huurverhoging wenst een in beginsel exclusieve rechtsgang is voorgeschreven, waarbij het rechtsmiddelenverbod van artikel 7:262 lid 2 BW meebrengt dat in dat verband voor het hof geen rol is weggelegd, behoudens indien op goede gronden een doorbrekingsgrond is voorgesteld.
- 3.23.** Het wettelijk uitgangspunt is dat een overeengekomen huurprijs tussen partijen van kracht is, zolang

niet anderszins door de huurcommissie en eventueel de kantonrechter is beslist. Het hof is van oordeel dat het wettelijk systeem meebrengt dat een verhoging van de huurprijs van een niet-geliberaliseerde huurovereenkomst op verzoek van de verhuurder alleen kan plaatsvinden door eerst de huurcommissie om een uitspraak te vragen. Vervolgens kan op basis van de beslissing van de huurcommissie de uitspraak van de kantonrechter worden gevorderd. De wet staat vervolgens geen hogere voorziening toe om iedere discussie uit te sluiten over de wijze waarop de kantonrechter van zijn bevoegdheid tot huurprijsvaststelling gebruik heeft gemaakt. Een hogere voorziening is slechts toegelaten voor zover erover wordt geklaagd dat de kantonrechter ten onrechte of met verzuim van essentiële vormen van zijn aan de huurprijswetgeving ontleende bevoegdheden gebruik heeft gemaakt, dan wel deze ten onrechte buiten toepassing heeft gelaten.

- 3.24.** Vanuit dit wettelijke systeem bezien is het onjuist en ongewenst dat appellant zich als verhuurder rechtstreeks in een dagvaardingsprocedure tot de kantonrechter heeft gewend (dus zonder eerst een verzoek in te dienen bij de huurcommissie), een declaratoire uitspraak heeft verkregen over een door hem gewenste verhoging van de huurprijs en vervolgens in beginsel de mogelijkheid heeft verkregen tot het instellen van hoger beroep en beroep in cassatie. Het speciale karakter van de wettelijke procedure tot huurprijsverhoging verzet zich ertegen dat in een dagvaardingsprocedure die in eerste aanleg bij de kantonrechter is aangebracht, dus buiten het kader van de wettelijke huurprijsregeling van artikel 7:246-265 BW, een constitutieve uitspraak wordt gegeven die materiëel neerkomt op de vaststelling van (de redelijkheid van) de huurprijs van niet-geliberaliseerde woonruimte. In het onderhavige geval klemt dat des te meer, omdat appellant zich ten aanzien van zijn wens tot verhoging van de huurprijs per 1 juli 2009 wel degelijk tot de huurcommissie heeft gewend, naar aanleiding van de beslissing van de huurcommissie een uitspraak van de kantonrechter heeft gevorderd, die uitspraak in de procedure met kenmerk 1146305/CV 10-14149 ook is verkregen en deze uitspraak vervolgens in kracht van gewijsde is gegaan.
- 3.25.** In de onderhavige procedure heeft de kantonrechter geen overweging gewijd aan de ontvankelijkheid van de vordering van appellant tot huurprijsverhoging. Hij heeft de vordering tot huurverhoging beoordeeld en is daarmee naar 's hofs oordeel (veronderstellenderwijs) van de ontvankelijkheid van het verzoek uitgegaan. Ook als ervan wordt uitgegaan dat de kantonrechter de vordering van appellant tot huurverhoging niet in behandeling had behoren te nemen, brengt dat naar het oordeel van het hof nog niet mee dat het hof - nu de kantonrechter dat desondanks wel heeft gedaan en appellant zich bij die uitspraak niet wil neerleggen - appellant in hoger beroep alsnog in zijn verzoek tot vaststelling van de huurprijs niet-ontvankelijk dient te verklaren. De zelfstandigheid van onderhavige procedure waarin over de hoogte van de huurprijs een uitspraak is gedaan verzet zich daartegen. Daarbij is van belang dat geïntimeerde op zijn beurt in hoger beroep niet opkomt tegen de stilzwijgende ontvankelijkverklaring van appellant in eerste aanleg. Ook is geen beroep gedaan op het gezag van gewijsde van de uitspraak van de kantonrechter in de genoemde zaak met kenmerk 1146305/CV 10-14149.
- 3.26.** Ten aanzien van het beroep van appellant op Eerste Protocol EVRM overweegt het hof het volgende.
- 3.27.** Het Europese Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) heeft onder andere in zijn uitspraken van 22 februari 2005 en 19 juni 2006 (Grote Kamer) inzake Hutten-Czapska/Polen nr. 35014/97 een nadere invulling gegeven aan artikel 1 Eerste Protocol EVRM in verband met de in de huurwetgeving van sommige lidstaten voorziene beperkingen met betrekking tot de uitoefening van het recht betreffende de verhuur van woningen. Het uitgangspunt van artikel 1 Eerste Protocol EVRM is dat ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Dit laat op grond van de tweede volzin van deze bepaling echter onverlet dat de Nederlandse staat het recht heeft om in overeenstemming met het algemeen belang het gebruik van eigendom te reguleren, bijvoorbeeld door huurbeschermings- en huurprijmaatregelen in te voeren. Aan die bevoegdheid zijn blijkens de rechtspraak van het EHRM echter grenzen. Dit hof heeft in de zaak die heeft geleid tot het arrest van 25 januari 2011 (*LJN BP3497*) overwogen dat uit de rechtspraak van het EHRM kan worden afgeleid dat een uitzondering aan de orde kan zijn als de rechten van de eigenaar van de woning door een huurbeschermingsmaatregel onevenredig worden aangetast. Meer specifiek kan het bestaan van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten die vanwege een huurbeschermingsmaatregel niet voor verbetering in aanmerking komt, tot het oordeel leiden dat de

rechten van de eigenaar onevenredig worden aangetast.

- 3.28.** Appellant heeft betoogd dat de rechtspraak van het EHRM anders dient te worden begrepen dan de invulling die het hof daaraan in de hiervoor genoemde zaak heeft gegeven. Appellant stelt, samengevat weergegeven, dat artikel 1 Eerste Protocol EVRM meebrengt dat de wet de eigenaar niet mag belemmeren om een redelijk rendement ('decent profit') te behalen. Dat rendement wordt als gevolg van de Nederlandse huurbeschermings- en huurprijsmaatregelen door hem niet gerealiseerd. Dat is onverenigbaar met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Het hof dient daarom volgens appellant de betreffende wettelijke huurbepalingen buiten toepassing te laten, althans kan geïntimeerde in de gegeven omstandigheden op grond daarvan geen rechten geldend maken.
- 3.29.** Het hof overweegt daaromtrent het volgende. Blijkens vaste rechtspraak van het EHRM wordt een beweerde schending van artikel 1 Eerste Protocol op de volgende wijze getoetst. Een inmenging van de overheid dient bij wet te zijn voorzien, wat ook inhoudt dat de inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel en het verbod van willekeur. Verder dient de inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang te dienen. De inmenging dient proportioneel te zijn, dat wil zeggen dat een 'fair balance' moet bestaan tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van de betrokkene. Een inmenging mag geen onevenredige last ('excessive burden') op de betrokkene leggen. Uit de rechtspraak van het EHRM volgt dat de betrokken staat een ruime afwegingsbevoegdheid heeft om te bepalen wat in het algemeen belang is en verder een ruime vrijheid heeft ('margin of appreciation') om beperkingen te stellen aan de uit artikel 1 Eerste Protocol EVRM voortvloeiende eigendomsbescherming. Een schending wordt niet snel aangenomen en is beperkt tot evident onredelijke of onevenredige gevallen.
- 3.30.** Anders dan appellant betoogt, betekent het voorgaande niet dat de eigenaar van de woning recht heeft op een 'redelijk rendement' en als dat niet mogelijk is reeds artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden. Beslissend is steeds of een redelijke balans bestaat tussen enerzijds de belangen van de eigenaar van de woning, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Een enkele disbalans brengt nog geen schending mee. Het moet gaan om evidente gevallen. Een en ander blijkt ook uit de uitspraken in de zaak [H.-C.]/Polen waarop appellant zich beroept. In de uitspraak van 19 juni 2006 (onder 225) concludeert het EHRM dat in Polen de vereiste 'fair balance' niet aanwezig is, zodat daarom artikel 1 Eerste Protocol EVRM is geschonden: '(...) In the light of the foregoing, and having regard to the effects of the operation of the rent-control legislation during the whole period under consideration on the rights of the applicant and other persons in a similar situation, the Court considers that the Polish State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the right of property. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No. 1.'
- Verder overweegt het EHRM dat het niet zijn taak is aan te geven hoe die balans door Polen moet worden bewerkstelligd, maar alleen dat bij de invulling daarvan aansluiting kan worden gezocht bij de aanbevelingen van het Poolse constitutionele hof, onder andere door invulling te geven aan hetgeen dient te worden verstaan onder 'basic rent', 'economically justified rent' of 'decent profit' (uitspraak van 19 juni 2006, onder 239):
- 'As regards the general measures to be applied by the Polish State in order to put an end to the systemic violation of the right of property identified in the present case, and having regard to its social and economic dimension, including the State's duties in relation to the social rights of other persons (see paragraphs 139, 157 and 225 above), the Court considers that the respondent State must above all, through appropriate legal and/or other measures, secure in its domestic legal order a mechanism maintaining a fair balance between the interests of landlords, including their entitlement to derive profit from their property, and the general interest of the community – including the availability of sufficient accommodation for the less well-off – in accordance with the principles of the protection of property rights under the Convention.
- It is not for the Court to specify what would be the most appropriate way of setting up such remedial procedures or how landlords' interests in deriving profit should be balanced against the other interests at stake; thus, under Article 46 the State remains free to choose the means by which it will discharge its obligations arising from the execution of the Court's judgments (see [B.], cited above, §§ 186 and 192).



The Court would, however, observe in passing that the many options open to the State certainly include the measures indicated by the Constitutional Court in its June 2005 Recommendations, setting out the features of a mechanism balancing the rights of landlords and tenants and criteria for what might be considered a 'basic rent', 'economically justified rent' or 'decent profit' (see paragraphs 136-41 above).'

- 3.31.** Voor de beoordeling is verder van belang dat het EHRM uitspraak heeft gedaan in een procedure tussen een particulier en de Poolse overheid en daarbij heeft geoordeeld dat het samenstel van regels leidt tot een systematische inbreuk op de eigendomsrechten, zowel die van de klaagster als die van anderen. De onderhavige procedure is van een andere orde. Het betreft geen procedure tegen de Nederlandse overheid die de taak heeft zorg te dragen voor de genoemde 'fair balance', maar is een civiele procedure tussen twee particulieren. Appellant heeft in de processtukken wel in breder verband kanttekeningen geplaatst bij het Nederlandse stelsel van huurprijs- en huurbescherming, maar daaruit volgt niet dat in algemene zin moet worden aangenomen dat het Nederlandse wettelijke stelsel leidt tot huurprijzen waarbij verhuurders (zwaar) verlies leiden op de exploitatie, zoals in Polen kennelijk wel het geval was. Dat neemt niet weg dat in dit individuele geval wel degelijk een situatie kan bestaan die niet verenigbaar is met artikel 1 Eerste Protocol EVRM. Dat zal hierna door het hof worden onderzocht. Daarbij past echter wel de kanttekening dat nu appellant zijn pijlen richt op geïntimeerde en niet op de overheid, de doorwerking van artikel 1 Eerste Protocol EVRM in deze concrete privaatrechtelijke verhouding (meer) indirect is.
- 3.32.** Het hof overweegt dat de inperkingen van het eigendomsrecht waartegen appellant zich in de onderhavige procedure keert, bij wet zijn voorzien. De stelling van appellant dat deze regels 'geen deugdelijke wettelijke basis hebben' (memorie van grieven onder 25 sub 9) is door hem onvoldoende gemotiveerd.
- 3.33.** Verder zijn de beperkingen door de Nederlandse overheid in de wet opgenomen in het algemeen belang. Deze zijn, kort gezegd, gericht op de betaalbaarheid van huurwoningen voor individuele huurders. Met name is beoogd de betaalbaarheid van huisvesting voor de huishoudens met lagere inkomens te waarborgen. Wat de huurprijsregulering betreft, stelt de overheid jaarlijks een percentage vast waarmee de huren maximaal mogen stijgen. Appellant heeft in beginsel jaarlijks de mogelijkheid gehad in overeenstemming daarmee de huur van de woning te verhogen.
- 3.34.** In de loop van de afgelopen decennia zijn verschillende wijzigingen doorgevoerd in de huurwetgeving. Daardoor zijn onder andere veel woningen geliberaliseerd. De rechten van geïntimeerde die voortvloeien uit de regeling van huurprijsbescherming en sinds het aangaan van de huurovereenkomst bestaan, worden in beginsel door het overgangsrecht geëerbiedigd. In de praktijk kan dit, naar appellant terecht stelt, inderdaad betekenen dat bij onderling vergelijkbare woonruimte een nieuw afgesloten huurovereenkomst is geliberaliseerd en een bestaande huurovereenkomst — zoals de onderhavige — niet. In aanmerking genomen de rechtszekerheid in verband met de gerechtvaardigde belangen van bestaande huurders zoals geïntimeerde is daarmee naar het oordeel van het hof een gerechtvaardigd belang gediend, dat meebrengt dat niet in strijd wordt gehandeld met het discriminatieverbod zoals door appellant wordt gesteld.
- 3.35.** De overheid is belast met de invulling van het systeem van huurprijsbescherming, huurbescherming en huisvestingswetgeving. De in dat kader te maken belangenafweging vindt in beginsel plaats op het niveau van de centrale overheid. Waar appellant stelt dat de Nederlandse regelgeving geen gerechtvaardigd algemeen belang meer dient, omdat de behandeling van het wetsontwerp huurbeleid 2007, ondanks de instemming van de Tweede Kamer daarmee, na de laatste kabinetsformatie is ingetrokken, miskent hij de ruime afwegingsbevoegdheid die de overheid wat dit betreft heeft.
- 3.36.** Het voorgaande brengt het hof tot de conclusie dat ervan moet worden uitgegaan dat de gewraakte inmenging in het eigendomsrecht in het algemeen belang is en in overeenstemming met het nationale recht heeft plaatsgevonden. Daarmee resteert de vraag appellant in dit specifieke geval disproportioneel wordt getroffen. De artikelen 6:248 en 6:258 BW bieden vervolgens in de onderhavige privaatrechtelijke verhouding een afdoende remedie.
- 3.37.** De stelling van appellant dat het beroep van geïntimeerde op de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen reeds onaanvaardbaar is, omdat geïntimeerde daarmee een wijziging heeft bewerkstelligd in hetgeen partijen bij de huurovereenkomst zijn overeengekomen (appellant noemt dat

‘gelegaliseerde woordbreuk’) kan niet worden aanvaard. Het wettelijke systeem voorziet erin dat hetgeen bij de huurovereenkomst is overeengekomen tussen partijen geldend is, behoudens een andersluidende uitspraak van de huurcommissie en/of de rechter. Als de huurder, zoals appellant betoogt, geen gebruik mag maken van zijn wettelijk toekomende rechten omdat daardoor hetgeen partijen zijn overeengekomen opzij kan worden gezet, zou dat feitelijk de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen illusoir maken. Hetzelfde geldt uiteraard als appellant de huurovereenkomst zou kunnen beëindigen als de huurprijs die hij maximaal in rekening mag brengen naar zijn mening niet hoog genoeg is.

- 3.38.** In dit opzicht is ook, anders dan appellant betoogt, geen sprake van een ‘gedwongen verhuur’ van de woning als bedoeld in de rechtspraak van het EHRM. Appellant is vrijwillig de onderhavige huurovereenkomst aangegaan. De voorwaarden waaronder appellant de woning kan verhuren zijn echter als gevolg van de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen gereguleerd. Bij de beoordeling komt het er daarom — kort gezegd — slechts op aan of hetgeen de huurovereenkomst als gevolg van het beroep van geïntimeerde op de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen meebrengt in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, althans, of daardoor zich een situatie voordoet waarin een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht.
- 3.39.** Appellant heeft ter onderbouwing van zijn vordering tot verhoging van de huurprijs zijn exploitatieopbrengsten en exploitatielasten cijfermatig toegelicht. Hij heeft daartoe verschillende berekeningen overgelegd, waarbij wordt uitgegaan van een huurprijs van € 570 per maand. Appellant stelt uitgaande van de voor hem ongunstigste wijze van berekening dat als op de huurinkomsten de vermogensrendementsheffing (de heffing van box 3 van de inkomstenbelasting), de lokale belastingen, verzekeringen en 1% onderhoudskosten (uitgaande van de WOZ-waarde) in mindering worden gebracht, een rendement van € 230 per jaar resteert. Dat is volgens appellant al onvoldoende om groot onderhoud en reparaties aan de woning van te kunnen bekostigen. Appellant heeft in dit verband ter gelegenheid van de pleidooien een — vrijblijvende — offerte overgelegd waarin werkzaamheden aan het pand waarin de woning zich bevindt zijn opgesomd voor een totaalbedrag van ruim € 126.000. 30% daarvan dient volgens appellant te worden toegerekend aan de woning.
- 3.40.** Het hof overweegt dat appellant geen inzicht heeft gegeven in de jaarlijks werkelijk door hem gemaakte onderhoudskosten. Dat brengt mee dat het hof niet kan vaststellen of appellant wel jaarlijks (gemiddeld genomen) 1% van de WOZ-waarde van de woning spendeert aan onderhoud, zoals volgt uit het door hem opgestelde exploitatieoverzicht. Verder heeft appellant bij de opstelling van zijn exploitatieoverzicht niet toegelicht hoe de 1% jaarlijkse onderhoudskosten zich verhouden tot de kosten die appellant stelt te willen maken en die blijken uit de hiervoor genoemde offerte. Daardoor is onduidelijk of de kosten die hij wil gaan maken zijn begrepen in het jaarlijks opgevoerde bedrag van € 3.400 (1% van de WOZ-waarde), dan wel daarnaast nog dienen te worden gemaakt. Verder is door appellant niet toegelicht of de in de offerte genoemde bedragen zien op enkel het onderhoud van de woning (het in stand houden van de woning) dan wel (mede) op woningverbetering. De enkele (vrijblijvende) offerte acht het hof ook overigens een onvoldoende gemotiveerde onderbouwing van de noodzaak tot het maken van (omvangrijke) onderhoudskosten aan de woning. In het licht van dit alles kunnen bij de beantwoording van de vraag of de rechten van appellant door de Nederlandse huurwetgeving onevenredig worden aangetast, bijvoorbeeld doordat een structurele wanverhouding bestaat tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten, de in de offerte genoemde bedragen niet in de beoordeling worden betrokken.
- 3.41.** Daarmee resteert de vraag of het door appellant opgestelde exploitatieoverzicht dat uitkomt op een zeer beperkt positief rendement leidt tot de conclusie dat de rechten van appellant onevenredig worden aangetast. Het hof is van oordeel dat dat niet het geval is. Uit het hiervoor overwogene volgt reeds dat appellant zijn stelling dat uit de huuropbrengsten de onderhoudskosten niet kunnen worden bestreden, onvoldoende cijfermatig heeft toegelicht. Ook de stelling van appellant dat de toepassing van de wettelijke huurprijsbepalingen in zijn geval leidt tot een zodanig laag rendement dat voor hem sprake is van een individuele buitensporige last, is niet onderbouwd met de feitelijke gegevens die dat oordeel kunnen dragen. Een zeer beperkt positief rendement is naar het oordeel van het hof voor die —

ingrijpende — conclusie onvoldoende. Dit brengt mee dat de stellingen van appellant falen.

- 3.42.** Ten overvloede overweegt het hof nog het volgende. Ook als zou moeten worden aangenomen dat de exploitatie van de woning structureel verliesgevend is, kan dat niet zondermeer leiden tot de toewijzing van de door appellant geformuleerde vordering. Die vordering komt er op neer dat het hof de huurprijs voor de woning zal vaststellen op (omgerekend) € 1.000, dan wel € 1.250 per maand (afhankelijk van het antwoord op de hierna nog te bespreken vraag of geïntimeerde is gehouden de zolderkamer af te staan aan appellant). Daarbij is van belang, zoals hiervoor al is overwogen, dat indien de wettelijke huurbeschermings- en huurprijsbepalingen in bepaalde gevallen zouden leiden tot een inbreuk op artikel 1 Eerste Protocol EVRM het primair de taak is van de overheid de balans te herstellen tussen enerzijds de belangen van de eigenaren van de woningen, waaronder begrepen het belang om rendement te genereren, en anderzijds het algemeen belang. Dit rechtsherstel kan op verschillende manieren worden bereikt. Een keuze uit die mogelijkheden vergt een afweging van de belangen van verhuurders, huurders en het algemeen belang, waarbij met name ook dient te worden bepaald wie de kosten van het rechtsherstel dient te dragen. De overheid heeft wat dit betreft een ruime afwegingsbevoegdheid en een ruime vrijheid om te bepalen hoe zij deze balans wil herstellen. Vanuit die optiek bezien ligt het niet zondermeer voor de hand dat de rechter in een individueel geval ingrijpt in een huurovereenkomst als de onderhavige op de door appellant voorgestane wijze, namelijk door de huurprijs fors te verhogen. Die oplossing komt er immers feitelijk op neer dat een individuele huurovereenkomst geheel wordt onttrokken aan het wettelijke systeem van huurbeschermings- en huurprijsbepalingen en de verhuurder een bepaald rendement wordt verleend dat door een individuele huurder dient te worden bekostigd. Van rechtsherstel in een individueel geval bestaat naar het oordeel van het hof slechts ruimte indien en voor zover de rechtsgevolgen van de huurovereenkomst in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. De concrete vordering van appellant is op een dergelijk rechtsgevolg onvoldoende toegespitst, dan wel zijn vordering is onvoldoende concreet gemotiveerd om het ingrijpen in de huurovereenkomst op een wijze als door appellant voorgestaan te kunnen rechtvaardigen.
- 3.43.** Met het voorgaande falen de grieven 4 tot en met 7.
- 3.44.** Met grief 8 voert appellant aan dat de kantonrechter ten onrechte heeft geoordeeld dat het door hem aan geïntimeerde gedane aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst zonder het zoldergedeelte, niet redelijk is.
- 3.45.** Appellant wenst het appartementsrecht op de tweede verdieping te verkopen als één geheel tezamen met de gehele zolderverdieping. Daarom wil appellant de vrije beschikking verkrijgen over het voorste gedeel van de zolderverdieping, dat thans door geïntimeerde wordt gehuurd. De voorgestelde tegenprestatie voor de afstand door geïntimeerde van de huur van de zolderkamer is blijkens de brief van appellant van 19 augustus 2009 driedelig. Als het voorstel door geïntimeerde wordt geaccepteerd, zal appellant (i) de procedure intrekken die hij heeft geëntameerd naar aanleiding van de weigering van geïntimeerde om in te stemmen met de door appellant bij brief van 23 april 2009 voorgestelde huurverhoging, (ii) de huurprijs verlagen overeenkomstig het puntensysteem en (iii) een eenmalige vergoeding van € 5.200 betalen.
- 3.46.** De kantonrechter heeft geoordeeld dat het voorstel van appellant niet redelijk is, omdat het gedeelte van de zolderverdieping ongeveer 30% van het totale oppervlakte van de woning uitmaakt en geïntimeerde voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij daarbij een reëel belang heeft. Het financiële belang van appellant om dat gedeelte van de zolderverdieping tot zijn beschikking te krijgen, maakt dat niet anders.
- 3.47.** Appellant heeft in hoger beroep het volgende aangevoerd ter onderbouwing van zijn belang bij het verkrijgen van de vrije beschikking over het door geïntimeerde gehuurde zoldergedeelte. Het appartement op de tweede verdieping van het pand heeft te weinig punten om geliberaliseerd verhuurd te worden. Appellant wil niet het risico lopen dat hij een huurovereenkomst met iemand sluit die zich op huurbescherming beroept en vervolgens jarenlang in de woning zal blijven tegen een (te) lage huurprijs. Appellant heeft het appartement daarom gedurende een aantal jaren telkenmale voor een korte duur gemeubileerd verhuurd aan expats via een bemiddelingsbureau. Het economisch tij zit echter tegen, wat een dergelijke wijze van verhuur tegen een redelijke huurprijs moeilijk maakt. Verder moet appellant telkens de nodige investeringen doen om het appartement te kunnen verhuren. Hij is

daarom met deze wijze van verhuur gestopt. Om te voorkomen dat het appartement wordt gekraakt, is het vervolgens door appellant in anti-kraakbeheer gegeven. Als het appartement wordt verhuurd samen met de zolderverdieping zou dat in de geliberaliseerde sector kunnen. Appellant wil het appartement echter verkopen om van alle zorgen af te zijn. Een verkoop is moeilijk, maar dat zal gemakkelijker gaan en meer opleveren als het is samengevoegd met de zolderverdieping, aldus appellant.

- 3.48.** Het voorgaande brengt mee dat het belang van appellant in hoofdzaak ziet op het rendabel maken van het appartement op de tweede verdieping door het samenvoegen van de tweede etage met de zolderverdieping en appellant daarvoor een gedeelte van de aan geïntimeerde gehuurde woning nodig heeft. Appellant heeft zijn vordering niet gegrond op artikel 7:274 lid 1 sub c BW (dringend eigen gebruik), maar op artikel 7:274 lid 1 sub d BW: een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte.
- 3.49.** Het enkele feit dat de aangeboden nieuwe huurovereenkomst betrekking heeft op een gedeelte van de thans verhuurde woning, staat er volgens vaste rechtspraak niet aan in de weg dat het aanbod betrekking kan hebben op 'dezelfde woonruimte'. Wel zal in een dergelijk geval bij de beantwoording van de vraag of het aanbod redelijk is een belangrijke rol kunnen spelen dat het niet de volledige in de huur begrepen woonruimte betreft.
- 3.50.** Tussen partijen is niet in geschil dat uitgaande van de vloeroppervlakte het zoldergedeelte ongeveer 30% van de woning uitmaakt. Het aanbod van appellant houdt daarmee een verkleining van de woning in met een aanzienlijk gedeelte. Het hof zal de tegenprestatie die appellant ter compensatie daarvan aanbiedt eerst bespreken. Het eerste onderdeel van het aanbod van appellant ziet op het intrekken van de procedure bij de huurcommissie die appellant heeft geëntameerd naar aanleiding van de weigering van geïntimeerde om in te stemmen met de door appellant bij brief van 23 april 2009 per 1 juli 2009 voorgestelde huurverhoging. Appellant heeft niet concreet toegelicht hoe en in hoeverre deze intrekking als voordeel voor geïntimeerde moet worden gekwalificeerd en gekwantificeerd. Daar komt bij, zoals hiervoor reeds is overwogen, dat appellant de betreffende huurprijspprocedure heeft verloren en de uitspraak van de kantonrechter in kracht van gewijsde is gegaan. Nu in de praktijk een huurder op de voet van artikel 7:274 lid 6 BW in beginsel door de rechter in de gelegenheid wordt gesteld het voorstel alsnog te aanvaarden, valt op grond van het voorgaande - zonder nadere toelichting, die ontbreekt - niet in te zien dat het intrekken van de huurprijspprocedure nog mogelijk is, dan wel dat dit voor geïntimeerde voordeel kan opleveren.
- Het tweede onderdeel van het voorstel ziet op de aanpassing van de huurprijs aan de hand van de puntentelling. Geïntimeerde krijgt als hij het voorstel aanvaardt minder woonoppervlakte en hoeft daarom ook minder huur te gaan betalen. Nu het voorstel inhoudt dat de huurprijs wordt verminderd evenredig aan de vermindering van de omvang van de woning, ligt daarin naar het oordeel van het hof voor geïntimeerde geen bijkomend voordeel besloten.
- Het derde onderdeel van het voorstel van appellant houdt in dat geïntimeerde eenmalig € 5.200 betaald krijgt.
- 3.51.** Bij de beoordeling komt naar het oordeel van het hof in het bijzonder gewicht toe aan het belang van appellant bij het vrijkomen van het niet in het aanbod begrepen aanzienlijk gedeelte van de woning, tegenover dat van geïntimeerde bij het behoud daarvan. Evenals de kantonrechter is het hof van oordeel dat geïntimeerde voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat hij bij het voortgezet gebruik van de zolderkamer een reëel belang heeft. Appellant heeft van zijn kant een belang bij het verkrijgen van de beschikking over deze kamer. Dit laatste brengt echter naar het oordeel van het hof in de gegeven omstandigheden — een aanzienlijke inperking van de omvang van het gehuurde tegen de in concreto aangeboden schadeloosstelling — niet met zich dat van geïntimeerde in redelijkheid kan worden verlangd dat hij het aanbod van appellant aanvaardt tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst voor de woning, maar dan zonder de zolderkamer.
- 3.52.** Het beroep van appellant op artikel 1 Eerste Protocol EVRM leidt niet tot een ander oordeel. De bescherming van het recht op eigendom brengt naar het oordeel van het hof niet mee dat indien appellant onvoldoende rendement verkrijgt met de verhuur van het appartement op de tweede etage, dan wel in het geval hij dit appartement op een voor hem zo gunstig mogelijke wijze wenst te verkopen, appellant daarvoor een deel van de door hem gehuurde woning dient prijs te geven. Gelet op de

belangen van geïntimeerde is de beëindiging van de huurovereenkomst tussen partijen slechts gerechtvaardigd indien appellant hem een redelijk aanbod doet tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Nu hij dat naar het oordeel van het hof niet heeft gedaan, kan zijn vordering niet worden toegewezen.

**3.53.** Met het voorgaande is grief 8 vergeefs voorgesteld.

**3.54.** Grief 9 is een zogenaamde restgrief en heeft naast de hiervoor besproken en verworpen grieven geen zelfstandige betekenis. Deze grief kan buiten behandeling blijven.

**3.55.** Appellant heeft bewijs aangeboden, maar dit aanbod niet betrokken op voldoende concrete feitelijke stellingen die, indien bewezen, tot een ander oordeel zouden kunnen leiden. Het aanbod wordt daarom gepasseerd.

**3.56.** De slotsom is dat het hoger beroep niet tot vernietiging van het bestreden vonnis kan leiden. Het vonnis zal daarom worden bekrachtigd. Als de in het ongelijk gestelde partij zal appellant worden veroordeeld in de kosten van het geding in hoger beroep.

#### **4. Beslissing**

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

verwijst appellant in de proceskosten van het hoger beroep en begroot die kosten, voor zover tot heden aan de kant van geïntimeerde gevallen, op € 284 aan verschotten en € 2.682 aan salaris advocaat.