

# De Poolse kwestie in de Nederlandse huurrechtpraktijk

MR. A.M. LANGELOO

Het Europees Hof van de Rechten van de Mens (EHRM) heeft enkele jaren geleden drie belangwekkende uitspraken gedaan in een Poolse zaak. Deze zaak betrof de bescherming die een eigenaar van een huurwoning kan ontlenen aan het eigendomsrecht zoals dat is neergelegd in art. 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) als het gaat om het bepalen van een redelijke huurprijs.<sup>1</sup> Deze uitspraken, in de wandelgangen ook wel de 'Poolse kwestie' genoemd, kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de Nederlandse huurrechtpraktijk.

In dit artikel zal een korte samenvatting worden geven van de zaak Hutten-Czapska tegen de Poolse Staat en de uitspraken van het EHRM hierin. Daarna zal worden ingegaan op de Nederlandse situatie en de problematiek van onrendabele huurwoningen. Voorts zullen drie civielrechtelijke zaken worden besproken die voor de Nederlandse rechter zijn gebracht, waarin de vorderingen van de verhuurders tot ontbinding van de huurovereenkomst en/of verhoging van de huurprijs zijn gegrond op de argumenten uit de Poolse kwestie. Tot slot komt de zogenaamde korte route naar het EHRM aan de orde.

## Hutten-Czapska tegen de Poolse Staat

In Polen gold een zeer strenge huurwetgeving. Deze wetgeving was terug te voeren tot het begin van het communistisch bewind en werd ingegeven door de moeilijke situatie op de huizenmarkt waardoor een groot tekort aan betaalbare huurwoningen bestond. De familie van mevrouw Hutten-Czapska had een huis in eigendom dat in de oorlog bewoond was geweest door Duitse en Russische troepen en daarna door het Russische regime tegen een zeer lage huurprijs aan huurders in gebruik was gegeven. Toen mevrouw Hutten-Czapska door vererving eigenaar van het huis was geworden, heeft zij alle mogelijke juridische wegen in Polen bewandeld om haar eigendom terug te krijgen. Zonder succes. Er gold een strikt regime van huurbescherming en de wetgeving legde daarnaast drastische beperkingen aan huiseigenaren op van de te betalen huurprijs. In 1994 trad een nieuwe huurwet in werking die voortborduurde op dit beleid. Deze wet verplichtte huiseigenaren tot kostbare on-

derhoudsinvesteringen aan hun panden, terwijl de huurprijs niet mocht worden verhoogd om deze kosten te dekken. De gemiddelde huuropbrengst was voor mevrouw Hutten-Czapska in 1998 nog slechts voldoende om 60% van de onderhoudskosten van haar huis te dekken. Voorts werd de huurprijs voor woningen die ooit via een administratieve beslissing aan een huurder waren toegewezen door deze wet gemaximeerd op 3% van de herbouwwaarde van de woning. Dat was erg laag. Mevrouw Hutten-Czapska leed door het restrictieve huurbeleid dus een fors verlies. Zij was overigens niet de enige, ruim 100.000 huiseigenaren in Polen gingen gebukt onder deze regelgeving.

Mevrouw Hutten-Czapska en vele andere huiseigenaren legden de rechtmatigheid van deze situatie voor aan verschillende rechterlijke instanties in Polen. Het Poolse Constitutionele Hof oordeelde uiteindelijk in 2000 dat de bepalingen uit de Poolse wetgeving ter beperking van de huurprijs in strijd waren met de grondwet. De bepalingen legden een disproportionele en excessieve last op huiseigenaren. Het Poolse Constitutionele Hof overwoog dat verhuurders niet alleen het recht hebben op dekking van de onderhoudskosten, maar ook het recht op een minimale winst ("decent profit").

Nadat Polen in 1994 was toegetreden tot het EVRM heeft mevrouw Hutten-Czapska ook een klacht ingediend bij het EHRM. Zij klaagde over de onmogelijkheid om het bezit en het gebruik van haar eigendom te verkrijgen en om een voldoende huurprijs te mogen berekenen. Zij baseerde haar klacht op art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. Dit artikel geeft iedere natuurlijke of rechtspersoon het recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Het eigendom mag aan niemand worden ontnomen, behalve in het algemeen belang en onder voorwaarden voorzien in de wet.

<sup>1</sup> Hutten-Czapska tegen Polen, EHRM 22 februari 2005 (Kamer), *EHRC* 2005, 44; EHRM 19 juni 2006 (Grote Kamer), *EHRC* 2006, 105 (beide m.nt. Adriaansens) en EHRM 28 april 2008 (Grote Kamer), *EHRC* 2008, 87.

Ook volgt uit dit artikel dat de overheid het gebruik van eigendom wel mag reguleren, maar alleen als het algemeen belang dat vereist. Inmenging via huurprijzenormen moet als een regulering worden gekwalificeerd.

Het EHRM achtte de klacht van mevrouw Hutten-Czapska gegrond en oordeelde dat er sprake was van strijd met art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. In haar uitspraken herhaalde het hof eerst de uitgebreid ontwikkelde jurisprudentie over de vraag of inmenging in het eigendomsrecht al dan niet gerechtvaardigd en daarmee rechtmatig is. In de eerste plaats moest worden gezien of de inmenging op het

## De Poolse autoriteiten legden een disproportionele en excessieve last op mevrouw Hutten-Czapska als huiseigenaar.

eigendomsrecht bij de wet was voorzien. Dat betekent ook dat de inmenging niet in strijd mag komen met het rechtszekerheidsbeginsel of met het verbod van willekeur. Aan dit criterium werd in de zaak van mevrouw Hutten-Czapska voldaan, de inmenging vloeide immers voort uit de Poolse wetgeving. Voorts moest de inmenging een gerechtvaardigd algemeen belang dienen. Een algemeen belang kan bijvoorbeeld een moeilijke situatie op de huizenmarkt zijn, zoals dat in Polen het geval was. Ook aan dit criterium werd derhalve voldaan. En tot slot diende de vraag worden beantwoord of de inmenging in het eigendomsrecht proportioneel was. Met andere woorden, of er een rechtvaardig evenwicht bestond tussen de eisen van het algemeen belang en de bescherming van de rechten van het individu, de zogenaamde “fair balance”. Het EHRM meende dat aan dit criterium *niet* was voldaan. De moeilijke woningsituatie in Polen die noodzaakte tot een vorm van huurbescherming en huurprijzbescherming rechtvaardigde volgens het EHRM niet het gebrek aan een mechanisme in de Poolse regelgeving om de onderhoudskosten van eigendom te bestrijden uit de inkomsten daarvan en om een minimumwinst van de verhuur van eigendom te behalen. De Poolse autoriteiten legden een disproportionele en excessieve last op mevrouw Hutten-Czapska als huiseigenaar. Het moet volgens het hof voor huiseigenaren dus mogelijk zijn om de onderhoudskosten te verhalen en om een minimumwinst uit de huurrelatie te halen, om het geleden verlies te verhalen of om op termijn tot een kostendekkend huurprijsniveau te komen.

Het EHRM eiste dat de Poolse Staat maatregelen zou nemen om een einde te maken aan deze situatie. Dat is ook gebeurd, de wetgeving is aangepast. Er zijn onder meer ruimere bepalingen opgenomen met betrekking tot huurverhoging. Ook heeft de Poolse Staat zich verplicht om maatregelen in te voeren die huiseigenaren zullen verzekeren een “decent profit” uit de huurinkomsten te behalen om daarmee een marktconforme huur te kunnen ontvangen. In de laatste uitspraak van het EHRM is beoordeeld of de door Polen in de wetgeving doorgevoerde maatregelen en wijzigingen zodanig zijn dat het huurprijzenrecht daarmee

binnen de grenzen van art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM valt. Uit die uitspraak wordt duidelijk hoe een redelijke huurprijs kan worden berekend. Een redelijke huurprijs is volgens het EHRM opgebouwd uit de kosten van onderhoud, de kosten van financiering en een redelijke winst. De onderhoudskosten zijn alle lasten die op het pand drukken, waaronder kosten tot behoud van het pand en eigenaarslasten zoals onroerende zaak belasting, verzekeringspremies, rioolrechten en waterschapslasten. De kosten van financiering (geïnvesteed vermogen) kunnen worden gesteld op 1,5% van de aanschafkosten of de bouwkosten en 10% van de verbeteringen die aan het pand zijn aangebracht en tot een waardevermeerdering hebben geleid. Hoe hoog een “decent profit” zou moeten zijn is in de laatste uitspraak van het EHRM helaas niet bepaald. Er is geen percentage aan gekoppeld. De rechtspraak zal dit dus nog moeten uitwijzen.

De zaak Hutten-Czapska tegen de Poolse Staat was een zogenaamde pilot case. Zoals vermeld waren er naast mevrouw Hutten-Czapska circa 100.000 andere huiseigenaren in Polen die op identieke wijze werden benadeeld. Dus niet alleen het concrete geval van mevrouw Hutten-Czapska, maar de gehele onderliggende wettelijke regeling is door het EHRM beoordeeld.

## Problematiek van onrendabele huurwoningen in Nederland

Ook in Nederland bestaat een strenge huurwetgeving die zijn oorsprong vindt in de woningnood als gevolg van de Tweede Wereldoorlog. Er geldt een verstrekkingstelsel van huurbescherming waarbij de huurder wordt beschermd tegen de verhuurder bij huurbeëindiging en de huurder kan een beroep doen op een gedetailleerd systeem van huurprijzbescherming. Dit systeem, het woningwaarderingstelsel, leidt veelal tot het resultaat dat de huurprijs beneden de marktprijs wordt vastgesteld. In veel gevallen kunnen de onderhoudskosten wel uit deze huurprijs worden bestreden, maar er zijn ook veel gevallen denkbaar waarbij dat niet zo is.

Sinds de invoering van het nieuwe huurrecht in 2003 zal dit zich vaker voordoen. Volgens het nieuwe huurrecht is de verhuurder verantwoordelijk voor het herstel van alle genotsbeperkingen aan de woning die niet aan de huurder zijn toe te rekenen, de zogenaamde gebreken. Deze onderhoudsverdeling is van (semi)dwingend recht, zodat het voor de verhuurder niet mogelijk is bij een lage huurprijs een grotere onderhoudslast aan de huurder op te leggen. De verhuurder komt hiermee sneller dan onder het oude huurrecht voor kosten te staan.

Ook is in 2001 het fiscale stelsel van de inkomstenbelasting gewijzigd. Voor 2001 werd de verhuurder, niet zijnde rechtspersonen, voor de inkomstenbelasting belast over de werkelijke opbrengst van het verhuurde onroerende goed, waarbij een negatieve opbrengst aftrekbaar was van het inkomen en de verhuurder niet voor een hoger inkomen

werd belast dat hij werkelijk had genoten. Maar sinds 2001 wordt in box 3 altijd zonder meer een fictief inkomen belast ter grootte van 4% van de waarde van de onroerende zaak. Het tarief is 30%. Dat komt in feite neer op een vaste belasting van 1,2% van de waarde. De (negatieve) opbrengst van het verhuurde onroerende goed is niet meer relevant. Als deze vaste belasting wordt opgeteld bij de onderhoudskosten en de vaste lasten, dan komt een niet onaanzienlijk gedeelte van de particuliere huiseigenaren uit op een negatieve opbrengst.

Dus ook in Nederland doen zich situaties voor waarin de verhuurder de huurovereenkomst niet kan beëindigen, hij genoeg moet nemen met een lage huurprijs en hij voor onderhoudskosten komt te staan die niet kunnen worden bestreden uit de huurinkomsten. Daarmee is niet direct gezegd dat de Nederlandse wetgeving in strijd is met art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. Maar als het gaat om een situatie waarin de huur(prijs)bescherming tot gevolg heeft dat de verhuurder verlies lijdt op de exploitatie van de betreffende woning en het de verhuurder erom gaat zijn eigendom tot behoud ervan goed te onderhouden en om zijn herstelverplichting niet te ontlopen, zou een beroep op de “fair balance” zoals in de zaak van mevrouw Hutten-Czapska tegen de Poolse Staat mogelijk zijn.

### Reactie minister voor Wonen, Wijken en Integratie

Het probleem van de onrendabele huurwoningen wordt door de politiek vooralsnog niet erkend. De minister voor Wonen, Wijken en Integratie (destijds mevrouw Vogelaar) heeft de Tweede Kamer bij brief van 4 november 2008 geïnformeerd over de Poolse kwestie.<sup>2</sup> In deze brief geeft zij een reactie op de vraag of de Poolse kwestie gevolgen heeft voor de Nederlandse situatie. De minister stelt dat de positie van de verhuurders in Nederland niet vergelijkbaar is met die van de verhuurders in de Poolse zaak. Er zouden haar geen signalen hebben bereikt dat uit de huurprijzen die op grond van het woningwaarderingsstelsel tot stand komen de onderhoudskosten niet zouden kunnen worden bestreden. Bovendien zou de Nederlandse wetgeving voor uitzonderlijke situaties uitzonderingen mogelijk maken. Op grond van art. 7:206 lid 1 BW zou de verhuurder geen gebreken aan het gehuurde hoeven te verhelpen indien dat uitgaven zou vereisen die in de gegeven omstandigheden (waaronder de overeengekomen huurprijs) redelijkerwijs niet van de verhuurder zijn te vergen. Daarnaast zou een rechter op grond van art. 6:258 BW de gevolgen van een overeenkomst in verband met onvoorziene omstandigheden kunnen wijzigen of geheel of gedeeltelijk kunnen ontbinden. En ten derde kan de Huurcommissie het woningwaarderingsstelsel op grond van art. 5 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte buiten toepassing laten indien de aard van de woonruimte daartoe aanleiding geeft. Kortom,

de minister meent dat de regelgeving zoals die in Polen gold vele malen restrictiever is dan de huur(prijs)regelgeving zoals die in Nederland geldt en dat de Nederlandse huur(prijs)regelgeving dan ook niet in strijd is met het eigendomsrecht zoals dat is geregeld in art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM.

De waarborgen die de minister in haar brief noemt, zullen meestal geen soelaas kunnen bieden.<sup>3</sup> Zo biedt art. 7:206 lid 1 BW geen oplossing voor de verhuurder die helemaal niet ontslagen wil worden uit zijn onderhoudsverplichting, omdat hij zijn eigendom nu juist goed wil onderhouden. Het onderhoud is in het belang van de huurder, maar vooral ook in het belang van de verhuurder om te voorkomen dat zijn eigendom teloor gaat of dat er op een later tijdstip

### Daarmee is niet direct gezegd dat de Nederlandse wetgeving in strijd is met art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM.

nog veel meer kosten aan onderhoud en reparatie moeten worden gemaakt. Voorts zal de regeling van de onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW) zeer terughoudend worden toegepast. Uitsluitend in een geval waarin een tussen partijen geldende regel in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, zou de rechter deze regel kunnen corrigeren. Om (semi) dwingende wettelijke bepalingen, zoals de bepalingen omtrent de bescherming van de huurder tegen forse huurverhogingen en huurbeëindiging door opzegging opzij te kunnen zetten, moet aan zware eisen worden voldaan. En tot slot is de door de minister genoemde regeling van art. 5 lid 2 van het Besluit huurprijzen woonruimte alleen van toepassing als de aard van de woonruimte aanleiding geeft om af te wijken van het woningwaarderingsstelsel, maar niet als het gaat om een verhuurder die door een lage huurprijs verlies lijdt bij de exploitatie van de huurwoning.

### De Nederlandse rechter

Het oordeel is aan de rechter. Er zijn sinds de Hutten-Czapska zaak reeds enkele concrete situaties van onrendabele huurwoningen aan de Nederlandse rechter voorgelegd. Situaties waarin huiseigenaren zich geconfronteerd zien met lage huurprijzen waaruit de vaste lasten en onderhoudskosten niet kunnen worden voldaan. Aan deze zaken ligt de argumentatie van de Poolse kwestie ten grondslag. Betoogd is dat, voor zover de huurprijsbescherming een algemeen belang dient en derhalve regulering rechtvaardigt, er geen sprake is van een “fair balance”. Het onderhouden en het financieren van een pand legt een buitensporige last op huiseigenaren gezien de tegenprestatie van de huurder. Van een huiseigenaar kan niet verlangd worden dat hij in

2 Kamerstukken II 2008-2009, 27 926, nr. 130.

3 Zie T. Barkhuysen, M.L. Emmerik en H.M. Hielkema, ‘Onrendabele huurwoningen en het Europese eigendomsrecht: Is ons huurrecht in strijd met de fundamentele rechten van de eigenaar?’, *WR* 2008, 91.

teert op zijn vermogen om huurders te huisvesten. Maar tot op heden lijken de rechters hun vingers er niet aan durven te branden. Hieronder zullen kort enkele zaken worden besproken.

In de eerste kwestie die aan de kantonrechter is voorgelegd ging het om een verhuurder die door vererving eigenaar was geworden van een reeds verhuurd pand.<sup>4</sup> De vader van de verhuurder had het pand jaren geleden verhuurd aan zijn minnares tegen voor haar zeer gunstige en ongebruikelijke voorwaarden. Zo kon de huurovereenkomst niet worden opgezegd, bedroeg de huurprijs € 113,50 per maand, kon de huurprijs nooit worden verhoogd en was er door

## Maar tot op heden lijken de rechters hun vingers er niet aan durven te branden.

de huurder niets verschuldigd voor de geleverde service en diensten. De kale huurprijs was minder dan 25% van de maximale huurprijsgrens, terwijl de verhuurder jaarlijks bijna € 5.000 aan vaste lasten had. De verhuurder leed fors verlies. Hij vorderde uiteindelijk (primair) ontbinding van de huurovereenkomst en (subsidiar) vaststelling van de huurprijs op grond van het woningwaarderingstelsel en reële servicekosten. De grondslag van zijn vorderingen was strijd met het eigendomsrecht zoals bedoeld in art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM, althans onvoorziene omstandigheden. De kantonrechter ging hier niet in mee. De kantonrechter oordeelde dat de uitspraken in de Hutten-Czapska zaak op een andere situatie zien. De Nederlandse wetgeving zou volgens de kantonrechter in deze zaak voldoende adequate rechtsmiddelen bieden om onrechtvaardige consequenties, dan wel het ontbreken van “fair balance” te voorkomen. Er was geen sprake van onvoorziene omstandigheden omdat het was te voorzien dat de vader eerder zou overlijden dan zijn minnares en dat de verhouding tussen de kosten en de baten voor de verhuurder op den duur steeds ongunstiger zouden worden. De huurster kon zich dus beroepen op onverkorte naleving van de huurovereenkomst.

Een voor huiseigenaren meer hoopgevende uitspraak was die van de kantonrechter in Amsterdam op 19 januari 2010.<sup>5</sup> De casus betrof een verhuurder die een pand had gekocht, waarvan een groot gedeelte al veertien jaar aan een huurder werd verhuurd. Twee jaar nadat de verhuurder eigenaar was geworden stapte de huurder naar de Huurcommissie en dwong verlaging van de huurprijs af. Dit leidde voor de verhuurder tot een (nog groter) jaarlijks verlies. De kantonrechter vernietigde de uitspraak van de Huurcommissie en liet de overeengekomen huurprijs in stand op grond van art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. De kantonrechter oordeelde dat de huurverlaging in strijd was

met de rechtszekerheid. De verhuurder, die bij de aankoop weinig informatie en zekerheid over de huurprijs had kunnen vergaren, had erop mogen rekenen dat hij de exploitatie van het pand op de op dat moment betaalde huurprijs kon afstemmen. Er was geen sprake van een “fair balance” tussen het algemeen belang dat betaalbare huurwoningen beschikbaar blijven en het belang van de verhuurder om te kunnen exploiteren zoals hij had voorzien.

Maar de betekenis van deze uitspraak is beperkt omdat deze in hoger beroep is vernietigd.<sup>6</sup> Het hof oordeelde dat art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM weliswaar tot uitgangspunt neemt dat een ieder recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom, maar dat de Nederlandse Staat het recht heeft het eigendomsrecht in overeenstemming met het algemeen belang te reguleren, gelijk de Nederlandse Staat heeft gedaan met de invoering van art. 7:246 BW e.v. Er was volgens het hof in dit geval geen sprake van een onevenredige aantasting van de rechten van de huiseigenaar. De verhuurder had het pand in 2002 in verhuurde staat gekocht en er was daarom geen sprake van een onvrijwillige totstandkoming van een rechtsverhouding. Verhuurder was vrijwillig partij geworden bij de huurovereenkomst die in 1988 was aangegaan en waarop de wettelijke regeling van de huurprijbsbeschermt op van toepassing is. De rechten van de huurder kunnen niet als onvoorziene omstandigheid worden aangemerkt. De verhuurder had er bekend mee kunnen zijn dat de huurprijs aanmerkelijk lager was dan hij op de niet-gereguleerde woninghuurmarkt had kunnen ontvangen en dat de huurder op grond van art. 7:254 BW huurprijbsverlaging zou kunnen verzoeken. En hoewel dit voor de verhuurder verstrekken gevolgen kan hebben voor de mogelijkheid huuropbrengsten te genereren, dient hij dit in beginsel tegen zich te laten gelden.

In deze zaak was door de verhuurder nog betoogd dat alleen voor zover de huurder sociaal achtergesteld zou zijn, er sprake kan zijn van een maatregel die evenredig is met het doel. Het algemeen belang om het eigendomsrecht te reguleren is immers de moeilijke woningmarkt en de bescherming van sociaal achtergestelde personen. De betreffende huurder had een behoorlijk inkomen en kon niet tot die doelgroep gerekend worden. Maar het hof wees deze argumentatie van de hand, overigens zonder dat te motiveren. De verhuurder heeft cassatie ingesteld.

Ook in een derde soortgelijke zaak die is voorgelegd oordeelde de kantonrechter dat de specifieke Nederlandse situatie niet met de Poolse kwestie te vergelijken was, omdat er niet zoals in Polen sprake was van gedwongen verhuur.<sup>7</sup> De verhuurder had uit vrije wil de woning aan huurder verhuurd. Wel was de huur op vordering van de huurder verlaagd, zodat sprake zou kunnen zijn van een wanverhouding tussen de huuropbrengsten enerzijds en de kosten en een redelijk rendement plus winst anderzijds. Maar de

4 Rb. Amsterdam, sector kanton 27 maart 2009, *WR* 2011, 19.

5 Rb. Amsterdam, sector kanton 19 januari 2010, rolnummer 08-31893 (niet gepubliceerd).

6 Hof Amsterdam 25 januari 2011, «JIN» 2001, 331.

7 Rb. Amsterdam, sector kanton 22 oktober 2010, *WR* 2011, 21.

kantonrechter meende dat met de waardestijging van de investering rekening moet worden gehouden en dat in dit geval de waardestijging van de in 1961 gekochte woning zodanig was dat een redelijk rendement plus winst is gemaakt en dat niet gebleken is dat hieruit niet de noodzakelijke kosten betaald zouden kunnen worden. Bovendien achtte de kantonrechter zich niet vrij om met een beroep op het Eerste Protocol een maximale huurprijsstijging buiten toepassing te laten. Dat zou de taak van de wetgever zijn.

### Klacht bij het EHRM

Omdat de uitkomsten van de procedures bij de Nederlandse rechter voor de huiseigenaren tot op heden niet zo rooskleurig zijn, worden de pijlen thans (mede) gericht op het EHRM. Op 18 april 2011 is laatstgenoemde zaak voorgelegd aan het EHRM.

Voordat een klacht kan worden ingediend bij het EHRM dienen alle rechtsmiddelen in Nederland te zijn benut. Doorgaans betekent dit dat men moet doorprocederen tot aan de Hoge Raad. Bij huurprijsgeschillen ligt dit anders. Nadat de Huurcommissie op verzoek van huurder of verhuurder een uitspraak over huurprijzen of servicekosten heeft gedaan, dus bijvoorbeeld over de redelijkheid van een voorgestelde huurprijswijziging zoals in bovengenoemde zaak, beslist de kantonrechter in laatste instantie. Art. 7:262 lid 2 BW bepaalt dat tegen een beslissing van de kantonrechter geen hogere voorziening is toegelaten. De verhuurder kan dan direct door naar het EHRM, de zogenaamde korte route.

In de klacht is opgenomen dat het gehele in Nederland geldende conglomeraat van huurprijsbeheersing, huurbescherming en huisvestingsregelingen, en met name dus de huurprijsbeheersing annex huurprijsbescherming, fundamenteel in strijd is met art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. Betoogd is dat er voor de inbreuk op het eigendomsrecht van de Nederlandse huiseigenaren geen legitiem doel in het algemeen is dat aanleiding geeft om de huurder nog langer wettelijke verlaging van de huurprijs en tevens huurbescherming te blijven verlenen. Er is in Nederland immers geen sprake meer van woningnood in absolute zin. De wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog is in 1965 voltooid en toen waren er alweer normale economische en sociale omstandigheden. Toch is de strikte huurwetgeving gehandhaafd gebleven. Onderzoek heeft aangetoond dat er momenteel voldoende sociale huurwoningen zijn. Dat er nog wachtlijsten voor sociale huurwoningen bestaan, heeft te maken met de problematiek van scheefwonen. De sociale huurwoningen worden voor een groot deel bewoond door mensen met te hoge inkomens. Juist de huurprijsregulering heeft dit scheefwonen doen ontstaan en houdt dit in stand. Bewoners die in de loop der jaren meer zijn gaan verdienen stromen vanwege de voor hen aantrekkelijk lage huurprijzen niet door naar duurdere huurwoningen of koopwoningen. Zij blijven zitten waar de zitten. Maar dat neemt niet weg dat er een overcapaciteit aan sociale huurwoningen

is. Sinds de voltooiing van de wederopbouw is er dus geen sprake meer van een legitiem doel in het algemeen belang.

Ten tweede is in de klacht opnieuw omschreven dat er geen "fair balance" is. Door voortdurende handhaving van de strikte huurwetgeving, zonder daarvoor aan de huiseigenaren een redelijke schadeloosstelling te verlenen, heeft de Nederlandse Staat geen redelijke afweging gemaakt tussen enerzijds het algemeen belang en anderzijds het individuele belang van de betrokken huiseigenaren, waardoor de Nederlandse Staat de huiseigenaren een onevenredige en buitensporige last laat dragen. Een huiseigenaar heeft niet alleen recht op een huurprijs die voldoende is om de kosten van onderhoud en vaste lasten te dekken, maar hij heeft ook recht op rendement op het geïnvesteerde vermogen en een redelijke winst. De huren die huiseigenaren in Nederland kunnen vragen blijven ver beneden deze norm

### Er is in Nederland immers geen sprake meer van woningnood in absolute zin.

die door het EHRM is gesteld. De Nederlandse wetgeving, die dit effect veroorzaakt, dient in navolging van de in de Poolse kwestie door het EHRM gebruikte terminologie dan ook te worden gekarakteriseerd als een niet-functionerende nationale wetgeving.

De verwachting is dat er meer soortgelijke zaken aan het EHRM zullen worden voorgelegd. Het EHRM is verzocht de klacht te beschouwen als eerste in een grote rij van soortgelijke klachten van eigenaren c.q. verhuurders betreffende de in Nederland geldende huur- en huisvestingswetgeving en dat de klacht derhalve, net als de Hutten-Czapska zaak, als pilot case moet worden behandeld.

### Conclusie

Uit de jurisprudentie van het EHRM volgt dat iedere huiseigenaar op grond van zijn eigendomsrecht, dat is gewaarborgd in art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM, recht heeft op een huurprijs die voldoende is om de onderhoudskosten en vaste lasten te dekken en die recht geeft op een rendement op het geïnvesteerde vermogen en een redelijke winst. In Nederland doen zich situaties voor waarin huiseigenaren verlies lijden op de exploitatie van hun pand, omdat zij de onderhoudskosten en vaste lasten niet uit de huuropbrengsten kunnen voldoen. Dat lijkt strijdig met art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM.

Uit de tot op heden aan de Nederlands kantonrechter voorgelegde gevallen en de reactie vanuit de politiek kan worden opgemaakt dat Nederlandse rechters terugdeinzen voor principiële omarming van art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. Het probleem van onrendabele huurwoningen wordt vooralsnog afgeschoven op de wetgever. Mogelijk dat in krasse gevallen door de rechter strijd met art. 1 van het Eerste Protocol van het EVRM zal worden

aangenomen. Er zijn op dit moment verscheidene nieuwe zaken onder de rechter. De uitkomsten daarvan moeten worden afgewacht.

De verwachting is dat het EHRM gevoeliger zal zijn voor de gehanteerde argumenten dat er in Nederland geen legitiem doel in het algemeen belang is om inbreuk te maken op het eigendomsrecht van huiseigenaren op de wijze waarop dat gebeurt en voor zover dat algemeen belang er wel is, er door de Nederlandse Staat geen redelijke afweging tussen dit algemeen belang en de individuele belangen van de huiseigenaren heeft plaatsgevonden. Het EHRM heeft een grotere afstand tot onze samenleving en zal de

kwestie mogelijk minder terughoudend beschouwen. Een uitspraak is op korte termijn helaas niet te verwachten. Mevrouw Hutten-Czapska heeft maar liefst veertien jaar op de uitspraken van het EHRM moeten wachten.

**Over de auteur**

Mr. A.M. Langeloo is advocaat bij Unger Hielkema advocaten