

Column: Onrechtmatige verstrekking inkomensverklaring Belastingdienst tast huurverhoging niet aan

22-11-2016 09:11

Het was wachten tot de eerste uitspraak van de civiele rechtbank nadat de Raad van State op 3 februari 2016 heeft bepaald dat de Belastingdienst de inkomensverklaring niet mag verstrekken op basis van de toenmalige wet- en regelgeving. De rechtbank Midden-Nederland strijkt in dit geval met de eer. Op 2 november 2016 heeft deze rechtbank een [vonnis](#) gewezen waarin is geoordeeld dat de omstandigheid dat de informatieverstrekking door de Belastingdienst onrechtmatig was, niet in de weg staat aan een inkomensafhankelijk huurverhogingsvoorstel van de verhuurder dat is gebaseerd op deze informatie over het inkomen van de huurder.

In deze procedure heeft een huurder een procedure tegen een verharende corporatie gestart in verband met de inkomensafhankelijke huurverhoging die met ingang van 1 juli 2015 in moest treden. De huurder had in deze procedure van de rechtbank een verklaring voor recht gevraagd dat de Belastingdienst onrechtmatig heeft gehandeld. De rechter oordeelt terecht dat deze verklaring zich niet richt tot de corporatie maar tot de Staatssecretaris van Financiën. Aangezien die niet in die procedure is betrokken, is die vordering volgens de rechtbank niet toewijsbaar.

De huurder verzoekt de rechtbank te bepalen dat de aangekondigde huurverhoging niet kan en onrechtmatig zou zijn. Het betreft een procedure over een vordering in de zin van artikel 7:262 lid 1 BW. In deze procedure staat de redelijkheid van het voorstel tot verhoging van de huurprijs centraal.

Niet verschuldigd?

Kern van het geschil tussen partijen betreft de vraag welke gevolgen er verbonden moeten worden aan de uitspraak van de Raad van State, waaruit volgt dat de Belastingdienst de inkomensgegevens, aan de hand waarvan de verhuurder een huurverhoging van 5% heeft voorgesteld, niet had mogen verstrekken. De huurder stelt dat de uitspraak van de Raad van State met zich brengt dat de corporatie de huurverhoging niet had mogen voorstellen en de huurder aldus de huurverhoging niet is verschuldigd.

Onrechtmatig

De kantonrechter oordeelt dat uit de uitspraak van de Raad van State volgt dat de verstrekking door de Belastingdienst van informatie over het inkomen van de huurder in 2015, in strijd is met de geldende geheimhoudingsplicht van de Belastingdienst op grond van artikel 67 Awr. Die verstrekking was volgens de kantonrechter daarmee onrechtmatig. Echter die onrechtmatigheid staat op zichzelf niet in de weg aan het doen van het inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstel door de corporatie.

De kantonrechter oordeelt ook dat de omstandigheid dat partijen geen overeenstemming hebben bereikt over de huurverhoging, niet kan leiden tot het oordeel dat het voorstel, door gebruik te maken van de inkomensverklaring, in strijd was met de wet of anderszins niet had mogen worden gedaan. Daarbij wordt volgens de kantonrechter mede van belang geacht dat in artikel 7:252a lid 5 BW is bepaald dat, indien de verhuurder niet beschikt over de inkomensverklaring van de Belastingdienst, het inkomensafhankelijke huurverhogingsvoorstel enkel niet mogelijk is indien de huurder door dat verzuim is benadeeld. Daaruit leidt de kantonrechter af dat ook bij het wegdenken van een inkomensverklaring onder omstandigheden een huurverhogingsvoorstel mogelijk is.

Benadeling huurder

De kantonrechter beoordeelt vervolgens of er sprake is van benadeling van de huurder door het verzuim. Het

doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging is om huurders met een zeker hoger inkomen een hogere huurverhoging in rekening te brengen dan de huurders met een lager inkomen. De omstandigheid dat achteraf kan worden vastgesteld dat de verklaring van de inspecteur niet had mogen worden verstrekt, verandert niets aan het feit dat de extra huurverhoging in overeenstemming is met de wet. De huurder had immers niet weersproken dat zijn inkomen hoger is dan €43.786,-, zodat dit als vaststaand dient te worden aangenomen. Aldus bevat het voorstel volgens de kantonrechter een huurverhoging die volgens de wet bij het inkomen van het huishouden van de huurder past. Dat leidt tevens tot de conclusie dat, als de verklaring van de inspecteur als niet bevoegd wordt beschouwd, huurder door dat verzuim niet is benadeeld.

Redelijkheid

De kantonrechter acht dan ook het huurverhogingsvoorstel van de corporatie redelijk. De vordering van de corporatie tot betaling van het verschil tussen de oorspronkelijke huurprijs en de verhoogde huurprijs vanaf 1 juli 2015 wordt toegewezen.

De beslissing van de kantonrechter is een juiste en mogelijk ook creatieve oplossing om verhuurders tegemoet te komen die terecht een huurverhoging hebben voorgesteld vanwege het hogere inkomen van de huurder. Eerder heeft de Woonbond aangekondigd collectief verhuurders via de branchevereniging aan te spreken tot terugbetaling van het bedrag dat onterecht bij huurders in rekening zou zijn gebracht naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State. Op basis van deze uitspraak kunnen verhuurders, voor zover deze zich ongerust hadden gemaakt, zich verweren tegen onterechte claims van huurders.

Een column van Bart Poort, advocaat-partner bij [Weebers Vastgoed Advocaten](http://WeebersVastgoedAdvocaten.nl) en mede oprichter van het online kennis platform corporatierecht.nl.