

RECHTER HALVEERT HUUR WEGENS ONRECHTMATIG BEDING IN HUURCONTRACT

De rechtbank Amsterdam oordeelt dat een huurder van Bouwinvest jarenlang een te hoge huur heeft betaald. Het huurprijswijzigingsbeding in de huurovereenkomst is oneerlijk volgens een Europese richtlijn. Een atoom-bom die het faillissement van verhuurders kan betekenen, was één van de eerste reacties. Wat is hier aan de hand?

TEKST MAARTEN VAN DER VEEN / BEELD PEDEJEE

Voor wie?

Huurders in de commerciële sector

► Bouwinvest wilde twee huurders met een aanzienlijke huurachterstand op straat zetten. Het ging om een stel dat sinds 2005 van Bouwinvest een woning huurt. Aanvankelijk betaalden zij een huur van € 865,00. De huurprijs is in de daaropvolgende jaren verhoogd naar uiteindelijk € 1.534,75. Eén van de huurders is freelancer. Twee van zijn opdrachtgevers zijn failliet gegaan waardoor betalingsproblemen zijn ontstaan. Zijn vrouw heeft diabetes en ook de twee kinderen hebben beiden een chronische aandoening. De huurders vragen om een oplossing om in de woning te kunnen blijven wonen.

In de huurovereenkomst staat dat Bouwinvest de huur mag verhogen in lijn met de inflatie. Daarbovenop mag Bouwinvest de huur naar eigen inzicht met maximaal 5% verhogen. Deze bepaling is in de vrije sector gebruikelijk. De rechtbank Amsterdam oordeelt echter dat de huur in het verleden ten onrechte is verhoogd en dat deze huurders geen huurachterstand hebben.¹⁾

Consumentenrecht

Een huurovereenkomst voor woonruimte valt onder de bescherming van het consumentenrecht. Dit betekent dat de kantonrechter uit zichzelf moet beoordelen of de

huurverhoging die in de huurovereenkomst is afgesproken in strijd is met het (Europese) consumentenrecht. De rechter moet beoordelen of de bepaling eerlijk is. Een bepaling is eerlijk wanneer het evenwicht tussen rechten en verplichtingen niet ten nadele van de huurder is verstoord. Hierbij mag de rechter letten op alle omstandigheden bij het sluiten van de huurovereenkomst en ook rekening houden met andere bepalingen uit deze overeenkomst.

De kantonrechter stelt voorop dat een huurprijswijziging in lijn met de inflatie of verwijzing naar wettelijke regels die de huurverhoging regelen, in de kern niet oneerlijk is. Bouwinvest heeft echter in de huurovereenkomst vastgelegd dat het mogelijk is om naast de inflatiecorrectie nog eens 5% extra huurverhoging te vragen. Juist deze extra verhoging zorgt er volgens de kantonrechter voor dat de verhoudingen tussen huurder en verhuurder uit balans zijn. Daarnaast is ook aan de overige voorwaarden niet voldaan. Er is namelijk niet bepaald wat de redenen voor de huurverhoging zijn. Ook de manier waarop de huurprijs kan worden aangepast is niet in de huurovereenkomst opgeschreven. De huurder is daardoor aan de willekeur van de verhuurder overgeleverd, aldus de kanton-

rechter. De kantonrechter concludeert dat het huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is.

Jurisprudentie

Op basis van vaste jurisprudentie van het Europese Hof moet het huurprijsbeding volledig buiten toepassing worden gelaten wanneer is geoordeeld dat het beding oneerlijk is. Dit bekend concreet dat geacht moet worden dat het huurprijswijzigingsbeding nooit bestaan heeft. Bouwinvest heeft de huur van meet af aan niet kunnen verhogen, aldus de kantonrechter. De kantonrechter verlaagt de huur van € 1.534,75 naar € 865,00 per maand vanaf het sluiten van de huurovereenkomst tot op de dag van het vonnis. De verhuurder moet het verschil vanaf 2005 tot heden terugbetalen.

De kantonrechter oordeelt dat er een aanzienlijke voorstand bestaat en dat de huurders deze kunnen verrekenen met toekomstig te betalen huur. Deze conclusies van de kantonrechter hebben in potentie zeer verstrekkende gevolgen; ook omdat deze bepaling in heel veel huurovereenkomsten van huurders in de vrije sector opgenomen is. Een mogelijke spreekwoordelijke atoom-bom dus. Het is alleen nog geen uitgemaakte zaak dat dit ook daadwerkelijk zover zal gaan komen.



Hoge raad

De uitspraak van de kantonrechter is de vierde opvolgende gepubliceerde uitspraak van de rechtbank Amsterdam met betrekking tot dit onderwerp. Het is echter de eerste uitspraak met verregaande financiële gevolgen voor de verhuurder. Bouwinvest heeft inmiddels hoger beroep aangetekend en ook cassatie bij de Hoge Raad lijkt voor de hand te liggen. Een definitieve uitspraak in deze kwestie zal daarom nog enige jaren duren.

De rechtbank Amsterdam heeft in een tweetal andere zaken waarin een oneerlijk huurprijswijzigingsbeding is vastgesteld, begin oktober een vijftal vragen aan de Hoge Raad gesteld.²⁾ De vragen gaan over de reikwijdte en de gevolgen van de vernietiging van een oneerlijk huurprijswijzigingsbeding. Niet ter discussie staat de vraag of de bedingen oneerlijk zijn. Aan de Hoge Raad is (1) gevraagd of de hele bepaling ongeldig moet worden verklaard of alleen het oneerlijke deel van de bepaling. In de Bouwinvest zaak heeft de rechter bepaald dat de hele bepaling buiten toepassing moet worden gelaten. Wanneer ervoor gekozen zou zijn om enkel het oneerlijke deel eruit te laten (de extra 5% verhoging) dan zouden de gevolgen veel minder ver-

strekkend zijn. In het verlengde hiervan is (2) gevraagd of bij een oneerlijk beding ook de huurverhogingen in de toekomst komen te vervallen. Deze vraag hangt samen met de eerste vraag.

De derde vraag (3) ziet op de rol van de rechter, namelijk of de rechter zelfstandig moet beoordelen wat er teveel betaald is en dit aftrekken van de huurachterstand. Dit speelt in zaken waar de huurder zich niet gemeld heeft bij de rechter. De laatste vragen gaan over verjaring (4): kan een verhuurder zich op verjaring beroepen wanneer de huurder de te veel betaalde huurverhoging terugvraagt. In de Bouwin-

vest zaak zal deze vraag ook aan de orde gesteld gaan worden. Tot slot (5) is aan de Hoge Raad gevraagd of er nog een andere reden bestaat om een beperking te stellen aan de periode waarover een huurder ten onrechte betaalde huurverhogingen kan terugvragen. ◀

1. Rechtbank Amsterdam, 12 mei 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:3124
2. Rechtbank Amsterdam, 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6176 en ECLI:NL:RBAMS:2023:6177

Geldige huurverhoging?

Aan contractuele huurverhogingen worden vergaande beperkingen gesteld, zo blijkt uit Europese rechtspraak. Het huurprijswijzigingsbeding moet in de huurovereenkomst of algemene voorwaarden zijn opgenomen en in duidelijke en in begrijpelijke taal zijn geschreven. De reden voor de huurverhoging en de wijze waarop de huurverhoging wordt berekend, moeten duidelijk zijn. De huurverhoging moet een geldige reden hebben. Daarnaast moet het beding voorzien in een mogelijkheid tot huurverlaging en in een mogelijkheid voor de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen.