



## ONEERLIJKE BEDINGEN IN EEN HUUROVEREENKOMST II

MR. TIM DELMÉE - MR. ANNE VAN  
BEIJSTERVELDT

**GEPUBLICEERD: 23 JANUARI 2024**

### *Inleiding*

In een [eerder artikel](#) bespraken we reeds de invloed van het consumentenrecht op huurovereenkomsten van woonruimte. Een beding in een huurovereenkomst wordt namelijk getoetst aan (onder meer) de Europese Richtlijn 93/13, ook wel bekend als de “*Richtlijn oneerlijke bedingen*”. In dat artikel berichtten wij dat op 5 oktober 2023 door de [kantonrechter Amsterdam](#) aangekondigd is dat zij prejudiciële vragen wilde stellen aan de Hoge Raad. Aanleiding hiervoor was het in die zaak opgenomen huurprijswijzigingsbeding welke in het licht van de Richtlijn oneerlijke bedingen vragen oproept.

Op 11 januari 2024 heeft de kantonrechter in haar [vonnis](#) uitgebreid uiteengezet welke vragen er naar aanleiding van de uitspraak van 5 oktober 2023 aan de Hoge Raad zullen worden gesteld. Beide procespartijen hebben mogen reageren op de voorgenomen vragen van de kantonrechter. In dit artikel zullen alle vragen besproken worden en wordt kort stilgestaan bij de eventuele gevolgen die (het antwoord op) deze vragen zouden kunnen hebben.

### Vraag 1

Vraag 1 is onderverdeeld in 2 vragen. Vraag 1A gaat over in welk geval een huurprijswijzigingsbeding als oneerlijk wordt gekwalificeerd en welke maatstaven bij deze beoordeling een rol zouden moeten spelen. In dit geval gaat het om een bepaling op grond waarvan het de verhuurder ieder jaar toegestaan is om de huur te verhogen met de consumentenprijsindex vermeerderd met maximaal 3%.

Uit jurisprudentie van het Hof van Justitie is gebleken dat het Hof vergaande beperkingen stelt aan een dergelijk (huur)prijswijzigingsbeding. Volgens het Hof dient zo'n beding in ieder geval een aantal dingen te bevatten, namelijk:

- de gronden op basis waarvan de huurprijs kan worden aangepast;
- een geldige reden, op basis van die gronden, voor de huurprijswijziging; en
- de wijze waarop de huurprijs wordt aangepast.

De kantonrechter meent dat in het bovenstaand geval de grond(en) waarop de huurprijs kan worden gewijzigd ontbreekt.

#### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

#### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

#### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

Vraag 1B ziet erop hoe een rechter om dient te gaan met een beding waarvan een *onderdeel* als oneerlijk kan worden aangemerkt. Als enkel het “+3%”-gedeelte van de bepaling door de rechter als oneerlijk wordt gezien, wordt dan het gehele beding nietig verklaard of blijft de rest van het beding dan staan? Dit is een hele belangrijke vraag, omdat dit het verschil kan maken tussen het terugdraaien van de gehele huurverhoging vanaf aanvang huurovereenkomst of “enkel” van een gedeelte van de huurverhoging.

#### Vraag 2

Vaste jurisprudentie van het Hof van Justitie is dat een oneerlijk beding geacht wordt nooit bestaan te hebben. Op die manier heeft dat beding geen (nadelige) gevolgen voor de consument. De kantonrechter vraagt aan de Hoge Raad of dat in dit geval betekent dat iedere verhoging vanaf het aangaan van de huurovereenkomst vervalt? Dat zou een terugbetalingsverplichting opleveren voor de verhuurder voor alle verhogingen vanaf de aanvang van de huurovereenkomst. Daarnaast zou dat betekenen dat de verhuurder de huurprijs ook in de toekomst niet kan verhogen. Dat heeft uiteraard hele grote gevolgen.

#### Vraag 3

De kantonrechter heeft in de desbetreffende zaak op eigen initiatief (= “*ambtshalve*”) bekeken of het huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is. De kantonrechter stelt vragen over haar eigen rol en de reikwijdte daarvan in dergelijke procedures. De vraag is hoe ver de rechter in dergelijke procedures dient te gaan? De kantonrechter vraagt zich af of zij zich in een dergelijke procedure niet moet beperken tot het toewijzen van huurtermijnen ter hoogte van de aanvangshuurprijs, nu enkel de verhogingen nietig zijn? Of dient de kantonrechter, zoals de kantonrechter Amsterdam deed, na te gaan of er teveel is betaald en dit af te trekken van de gevorderde huurachterstand? Dit is interessant nu de huurder(s) hierop in dit geval geen beroep hebben gedaan en zelfs niet zijn verschenen voor de rechtbank.

#### Vraag 4

Mocht het antwoord op voorgaande twee vragen ‘ja’ zijn, dan is het de vraag of de verhuurder kan worden gedwongen tot terugbetaling van het teveel door de huurder(s) betaalde. De vraag is of een beroep op verjaring zou kunnen slagen? Indien het antwoord op deze vraag bevestigend is, moet ook worden bepaald wanneer de verjaringstermijn aanvangt. Voor verhuurders is dit vanzelfsprekend een belangrijke vraag, nu een terugbetalingsverplichting ernstige (financiële) consequenties zou kunnen hebben.

#### Vraag 5

De laatste vraag kan worden gezien als het laatste redmiddel voor verhuurders om, indien er een terugbetalingsverplichting is ontstaan en verjaring geen optie is, het teveel betaalde *toch* niet te hoeven terugbetalen. Er wordt gevraagd of er bij een dergelijke terugbetalingsverplichting sprake kan zijn van een ‘zeer uitzonderlijk geval’ zoals beschreven is in jurisprudentie van het Hof van Justitie. Het Hof stelt dat in dergelijke gevallen op grond van de rechtszekerheid de periode waarover terugbetaling kan worden gevraagd, in tijd dient te worden beperkt. Voor het aanwezig zijn van zo’n zeer uitzonderlijk geval, dient sprake zijn van twee criteria:

- de goede trouw van belanghebbende kringen; en
- het gevaar van ernstige verstoringen.

#### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

#### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

#### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

De goede trouw zou volgens de kantonrechter gevonden kunnen worden in het feit dat niet actief door de overheid is gewezen op de Richtlijn oneerlijke bedingen, waardoor verhuurders ‘ter goede trouw’ huurovereenkomsten (conform het ROZ-model) hebben opgesteld/gebruikt.

Mocht dit inderdaad het geval zijn, dan is het nog maar de vraag of sprake is van ‘ernstige verstoringen’. Het Hof van Justitie heeft namelijk eerder bepaald dat het de verantwoordelijkheid is van een ondernemer (in dit geval de verhuurder) om haar activiteiten in overeenstemming met de richtlijn te organiseren. Het is niet aanvaardbaar als een verhuurder de door de richtlijn nagestreefde doelstelling van consumentenbescherming kan omzeilen met als argument dat er voor haar bepaalde financiële stabiliteit moet worden gewaarborgd. Kortom, het antwoord op deze laatste vraag is zeer belangrijk, maar zal zeker niet eenvoudig te geven zijn.

### *Conclusie*

De kantonrechter Amsterdam heeft de Hoge Raad enkele zeer interessante en relevante vragen gesteld, waarop het antwoord des te interessanter is. Vanzelfsprekend volgen wij het nieuws hierover op de voet en zullen u informeren zodra er meer duidelijk is. Heeft u in de tussentijd vragen over een (op te stellen) huurovereenkomst, een huurprijswijzigingsbeding of een algemene huurrechtelijke kwestie? Neem dan contact op met één van onze huurrechtsspecialisten [Tim Delmee](#) of [Anne van Beijsterveldt](#).



### **MR. TIM DELMÉE**

**Advocaat**

[t.delmee@devoort.nl](mailto:t.delmee@devoort.nl)

[013-4668831](tel:013-4668831)

### **MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT**

**Advocaat**

[a.vanbeijsterveldt@devoort.nl](mailto:a.vanbeijsterveldt@devoort.nl)

[013-4668819](tel:013-4668819)



#### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

#### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:013-466-88-88)  
Fax: [013 466 88 66](tel:013-466-88-66)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

#### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg