



ONEERLIJKE BEDINGEN IN EEN HUUROVEREENKOMST

MR. TIM DELMÉE - MR. ANNE VAN
BEIJSTERVELDT

GEPUBLICEERD: 19 OKTOBER 2023

Het consumentenrecht

Bij de (ver)huur van woonruimte is er vaak sprake van een huurovereenkomst gesloten tussen enerzijds de verhuurder en anderzijds een consument. Op alle overeenkomsten die met een consument zijn gesloten is zowel het Europese als het Nederlandse consumentenrecht van toepassing.

Een onderdeel van het consumentenrecht is de Europese Richtlijn 93/13 EG, ook wel bekend als de “*Richtlijn oneerlijke bedingen*”. Deze richtlijn bepaalt dat een beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld als oneerlijk wordt beschouwd op het moment dat het beding evenwicht tussen partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. De rechter moet een beding in een overeenkomst met een consument ambtshalve toetsen aan het consumentenrecht, en dus ook aan de Richtlijn oneerlijke bedingen. Ambtshalve betekent dat de rechter dat uit eigen beweging moet doen, ook als de consument/huurder daar niet om verzoekt.

Recent heeft de kantonrechter Amsterdam een aantal uitspraken gedaan over oneerlijke bedingen in huurovereenkomsten met consumenten. Die uitspraken zouden verstrekkende gevolgen kunnen hebben. Hieronder wordt een tweetal van deze uitspraken kort besproken.

“Bouwinvest”, de uitspraak van [3 augustus 2023](#)

Dit is een van de eerste uitspraken waarin ambtshalve toetsing bij huurovereenkomsten meer belangstelling heeft gekregen. In deze procedure eist verhuurder Bouwinvest ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde vanwege een aantal maanden huurachterstand van de huurder.

De rechter toetst ambtshalve of het indexatiebepaling in de huurovereenkomst in lijn is met de Richtlijn oneerlijke bedingen. Op grond van die bepaling was het de verhuurder ieder jaar toegestaan de huur te verhogen met de consumentenprijsindex, vermeerderd met maximaal 5%. De rechter oordeelt dat de indexatiebepaling oneerlijk is. Volgens de rechter wordt het evenwicht tussen huurder en verhuurder met deze bepaling aanzienlijk verstoord, de rechter focust daarbij met name op de verhoging van maximaal 5% die mogelijk is náást de consumentenprijsindex.

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Het gevolg van dit oordeel is dat het indexatiebeding niet geldig is en ook nooit geldig is geweest. Kortom, Bouwinvest heeft de huurprijs sinds de aanvang van de huurovereenkomst, in dit geval 2005, niet kunnen verhogen. Het gevolg daarvan is dat geen sprake blijkt te zijn van een huurachterstand, maar dat huurder al jaren te veel heeft betaald.

Bouwinvest heeft inmiddels hoger beroep ingesteld tegen deze uitspraak. Het is dus vooralsnog niet duidelijk of de uitspraak in stand blijft of niet, maar de uitspraak is wel een grote waarschuwing voor verhuurders die een soortgelijke indexatiebepaling gebruiken.

Prejudiciële vragen aan de Hoge Raad: de uitspraak van [5 oktober 2023](#)

Op 5 oktober jl. is de meest recente uitspraak gedaan. Daarin heeft de kantonrechter Amsterdam prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad over oneerlijke bedingen in een huurovereenkomst.

In deze procedure heeft de verhuurder de huurder gedagvaard. De rechter toetst weer ambtshalve de huurovereenkomst aan de Richtlijn oneerlijke bedingen. De rechter beoordeelt in deze uitspraak de indexatiebepaling, de rentebepaling en de incassokostenbepaling.

De rechter oordeelt dat de rente- en incassokostenbepaling beiden oneerlijk zijn, onder meer omdat in beide gevallen de gehanteerde percentages beduidend hoger zijn dan de gebruikelijke en/of wettelijke percentages. Het feit dat de verhuurder nooit een beroep heeft gedaan op deze bepaling, maar “gewoon” terugvalt op de wettelijke regeling doet daar volgens de rechter niets aan af. Enkel door het opnemen van een oneerlijk beding, heeft de verhuurder al zijn kansen verspeeld om aanspraak te maken op rente en incassokosten.

Ook de indexatiebepaling, die veel gelijkenissen vertoont met de indexatiebepaling uit de voorgaande uitspraak, is volgens de rechter oneerlijk. Dat betekent dat de verhuurder de huurprijs gedurende de looptijd van de huurovereenkomst niet heeft kunnen verhogen. De aanvangshuurprijs geldt nog steeds.

Naar aanleiding van deze uitspraak en de grote gevolgen die deze uitspraak heeft, heeft de kantonrechter besloten de Hoge Raad een aantal prejudiciële vragen te stellen. De rechter vraagt de Hoge Raad (onder meer) of bij een huurprijswijzigingsbepaling met een eerlijk/wettelijk deel en anderzijds een oneerlijk deel, het beding in het geheel ongeldig is of alleen het oneerlijke gedeelte van de bepaling. Ook vraagt de rechter aan de Hoge Raad of bij een oneerlijk huurprijswijzigingsbeding iedere verhoging vanaf de aanvang van de huurovereenkomst vervalt, waardoor vanaf de aanvang steeds uitsluitend de aanvangshuurprijs verschuldigd kan zijn.

Het antwoord op deze vragen zal impact hebben op veel bestaande huurovereenkomsten, nu voornoemde bepalingen vaak zijn opgenomen in het ROZ model woonruimte dat door het merendeel van de verhuurders wordt gebruikt.

Wij zullen u op de hoogte houden van de ontwikkelingen en uitspraken over dit onderwerp. Wil u intussen meer weten over mogelijk oneerlijke bedingen in uw huurovereenkomst, de implicaties daarvan of heeft u andere huurrechtelijke

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

vragen? Neem dan contact op met [Tim Delmée](#) of [Anne van Beijsterveldt](#).



MR. TIM DELMÉE

Advocaat

t.delmee@devoort.nl

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

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

Advocaat

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

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg