



(ON)EERLIJKE SANCTIES BIJ VERBODEN ONDERVERHUUR

MR. ANGELA COPPELMANS

GEPUBLICEERD: 22 NOVEMBER 2017

De Hoge Raad heeft onlangs arrest gewezen^[1] over het cumulatieve effect van sancties die zijn gesteld op het overtreden van een verbod op onderverhuur. In het geval waarop dit arrest ziet, huurde huurster van verhuurder een woning, waarbij in de huurovereenkomst een verbod op onderverhuur was opgenomen. Aan de schending van dat verbod waren twee sancties verbonden, enerzijds zou huurster een direct opeisbare boete verschuldigd worden en anderzijds zou huurster de ontvangen huurpenningen moeten afdragen. Zodra verhuurder er achter komt dat huurster de woning heeft onderverhuurd, vordert hij naast ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning de betaling van de contractuele boete en afdracht van de ontvangen huurpenningen.

De rechtsvraag die uiteindelijk bij de Hoge Raad voorligt, is of het beding met betrekking tot de afdracht van de onderhuurpenningen een oneerlijk beding betreft in de zin van Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: “de Richtlijn”).

Het gerechtshof Amsterdam oordeelde hierover dat het sanctiebeding niet oneerlijk is, omdat dit beding niet een in de bijlage van de Richtlijn genoemd doel of gevolg heeft en in het bijzonder niet een onevenredig hoge schadevergoeding oplegt zoals bedoeld in de Richtlijn. Het beding strekt immers ten doel af te romen wat de huurder in strijd met het onderverhuurverbod, en dus ten onrechte en ten koste van de verhuurder, heeft ontvangen.

De Hoge Raad denkt er anders over en vernietigt het arrest van het Hof. De Hoge Raad oordeelt, met verwijzing naar de Radlinger-zaak van het Europese Hof van Justitie^[2], dat het Hof ten onrechte niet heeft onderzocht of het cumulatieve effect van de beide sancties mogelijk tot de conclusie moet leiden dat *wel* sprake is van een oneerlijk beding als bedoeld in de Richtlijn. Of het cumulatieve effect in dit geval oneerlijk was, zal nog moeten blijken. De Hoge Raad heeft de zaak voor verdere behandeling verwezen naar het Gerechtshof Den Haag.

De Richtlijn beoogt onder meer bescherming te bieden tegen onredelijke bedingen in algemene voorwaarden, zodat de relevantie van deze uitspraak verder reikt dan enkel het huurrecht. Bent u verhuurder of ondernemer en vraagt u zich af of de door u gehanteerde (sanctie)bedingen in uw algemene voorwaarden of door u gehanteerde consumentenovereenkomsten wel door de beugel kunnen? Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op.

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

[1] HR 8 september 2017, ECLI:NL:HR:2017:2275.

[2] HvJEU 21 april 2016, C-377/14, ECLI:EU:C:2016:283



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

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