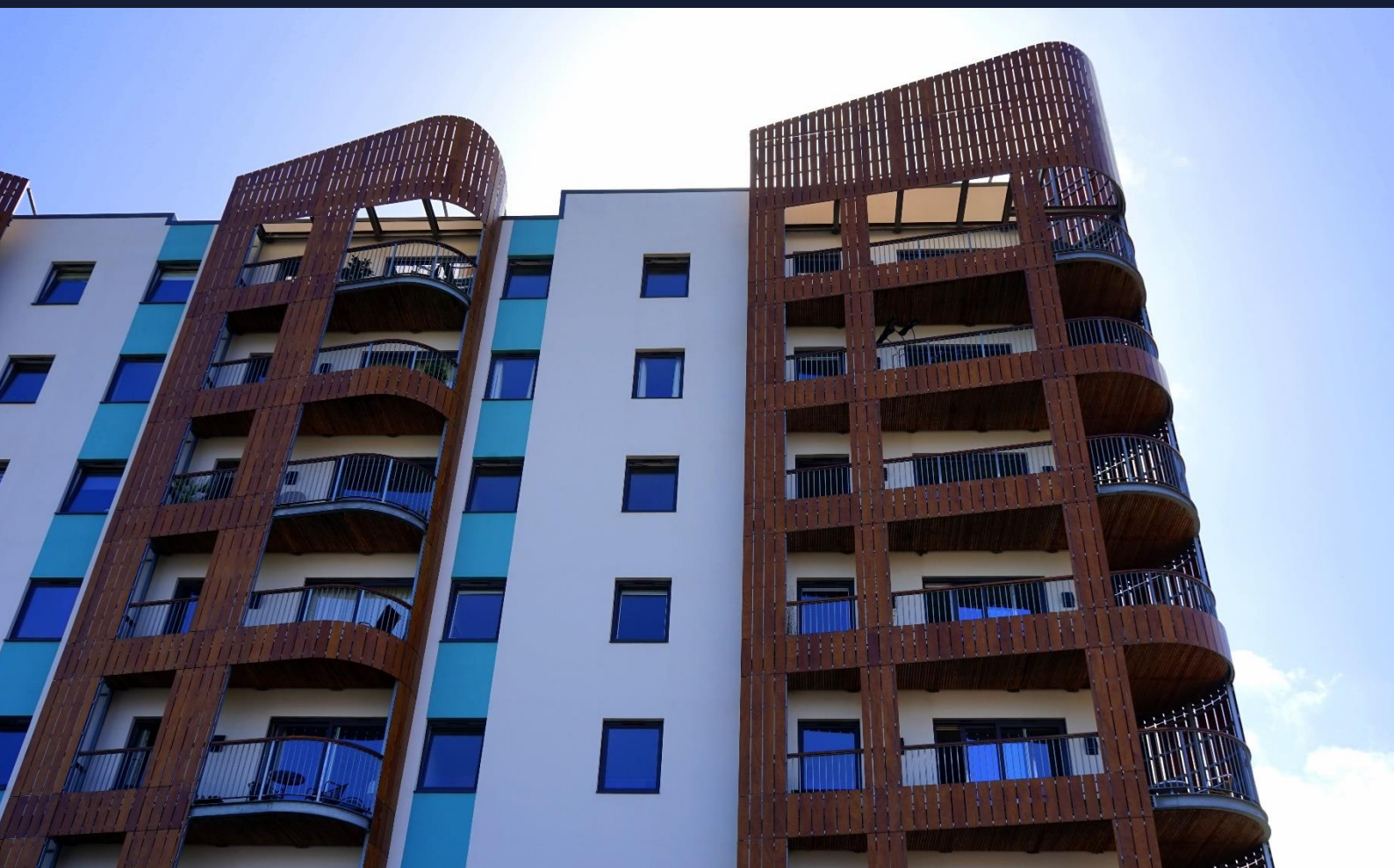




hafkamp
groenewegen
gerechtsdeurwaarders



Oneerlijke huurprijsverhogingen

W hafkamp.nl **E** info@hafkamp.nl **T** 088-0322100

1. Inleiding

Nagenoeg in alle huurovereenkomsten van woningen in de vrije sector (geliberaliseerde huur) is vermeld dat de huurprijs jaarlijks mag worden aangepast op basis van de inflatie. In de huurmarkt is het gebruikelijk dat voor die jaarlijkse indexering een extra percentage bij de inflatie wordt opgeteld. De wetgever heeft hier sinds 2021 met de invoering van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurcontracten (tijdelijk) een maximum aan gesteld. Ook de rechtspraak heeft zich niet onbetuigd gelaten over dit onderwerp door te oordelen dat sommige indexeringsbedingen / prijswijzigingsbedingen nietig zijn. Een ongegronde (te) hoge huurprijsverhoging is niet toegestaan. Het gehele beding moet dan uit de huurovereenkomst geschrapt worden met als gevolg dat de huurprijs niet langer verhoogd kan worden. Dit kan voor de beroepsmatige verhuurder achteraf ~ in een procedure om een huurachterstand te innen ~ tot onaangename gevolgen leiden. We gaan er hieronder nader op in.

2. Europees recht

Het feit dat de rechter zich actief met een huurprijsverhoging is gaan bemoeien komt voort uit het Europese recht waaraan ook Nederland gebonden is. De rechterlijke bemoeienis, die vooral in Amsterdam is aangewakkerd, pakt (tot nu toe) vervelend uit voor de (commerciële) verhuurder. Inmiddels grijpen ook andere kantonrechters buiten de hoofdstedelijke regio naar de mogelijkheid om de huurprijsverhoging te toetsen op de eerlijkheid ervan. Volgens de Europese Richtlijn (93/13) over oneerlijke bedingen mogen in een overeenkomst of de daarop gebaseerde algemene bepalingen tussen een beroepsmatig verhuurder en een consument geen oneerlijke bedingen opgenomen worden. Een beding is oneerlijk als het beding in strijd met de goede trouw het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. De rechter is verplicht om ambtshalve, dus ook als er geen verweer wordt gevoerd, zo'n beding te toetsen en als de rechter het beding oneerlijk vindt, mag hij niet meer terugvallen op het nationale recht om een 'eerlijkere' afspraak te bewerkstelligen. Voor het toetsingsmoment moet worden uitgegaan van de datum waarop de overeenkomst is aangegaan. Irrelevant voor deze toets is de feitelijke toepassing van het beding, of een achteraf gegeven uitleg. Eens oneerlijk, blijft oneerlijk, zo lijkt het devies van de rechtspraak.

3. Prijswijzigingsbeding

Ook een eenzijdig prijswijzigingsbeding (of een indexatiebeding genoemd) is in consumentenzaken onderhevig aan de ambtshalve toetsing door de rechter. Uit het Europese recht volgt dat een beding dat de gebruiker de bevoegdheid geeft om eenzijdig de prijs te wijzigen, zonder precisering van reden, voorwaarden of omvang van deze wijziging, is oneerlijk. Een dergelijk beding mag zelfs niet als kernbeding (dat in de ondertekende hoofdovereenkomst is opgenomen in plaats van de algemene voorwaarden) beschouwd worden! Een dergelijk beding is slechts geldig:

- als het beding aangeeft op welke grond, die rechtsgeldig moet zijn, de prijs kan worden gewijzigd. De consument mag niet overgeleverd zijn aan de willekeur van de handelaar;
- als de consument het recht heeft om n.a.v. die prijswijziging de overeenkomst op te zeggen;
- als de reden en omvang van de wijziging vóór inwerkingtreding op duidelijk en begrijpelijke wijze is medegedeeld aan de consument.

Voor wat betreft de eerlijkheid van een prijswijzigingsbepaling is het RWE Vertriebarrest (HvJ EU 21 maart 2013, ECLI:EU:C:2013:180) belangrijk, alsook HvJ EU 26 april 2012 (ECLI:EU:2012:242 inzake Invitel). Doorslaggevend is:

- "of in de overeenkomst de redenen voor en de wijze van aanpassing van deze prijs transparant worden toegelicht, zodat de consument aan de hand van duidelijke en begrijpelijke criteria eventuele wijzigingen van deze prijs kan voorzien, en,
- de vraag of de consument daadwerkelijk zijn opzeggingsrecht kan uitoefenen mede gelet op de omstandigheid in de markt en de kosten die verbonden zijn met opzegging van de overeenkomst".

Echter, als een bedongen prijswijziging voortvloeit uit een wettelijke bepaling op grond van een objectieve index als bijvoorbeeld het CBS-consumentenprijsindex, is er geen sprake van een wijziging van de voorwaarden (vgl. HvJ EU 26 november 2015, RvdW 2016/496/497 inzake A1 Telekom Austria AG).

Ook in het huurrecht komen prijswijzigingsbedingen voor. De vraag is of en in hoeverre de Europese rechtspraak van invloed is op de Nederlandse praktijk. Alvorens hier verder op in te gaan, staan we eerst stil bij de verschillende manieren om tot een huurprijswijziging te komen.

4. Huurprijzen

De wettelijke regels over de huurprijzen en de huurprijsverhogingen van woonruimte zijn te vinden in de artikelen 246-265 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte staan specifieke regels (art. 7:245 BW). De bepalingen over de huurprijzen zijn van dwingend recht. Van deze regels kan dus niet bij overeenkomst afgeweken worden, tenzij uit die bepalingen anders voortvloeit (zie art. 7:265 BW en art. 50 Uhw).

5. Huurprijswijziging

De manier van wijziging van de huurprijs is dwingendrechtelijk voorgeschreven. Art. 7:248 lid 1 BW is van toepassing. Dit artikel bepaalt – dwingendrechtelijk – dat de huurprijs kan worden verhoogd: "hetzij op grond van een beding in de huurovereenkomst dat in deze wijziging voorziet, hetzij indien een dergelijk beding niet van kracht is, op de wijze zoals voorgeschreven in de art. 7:252, 252a, 252c en 253". De laatstgenoemde artikelen wijzen op een huurprijsverhoging via een daartoe strekkend voorstel. De laatstgenoemde mogelijkheid staat niet open voor geliberaliseerde woonruimte. De huurprijs mag slechts eenmaal per jaar worden aangepast, behalve in het eerste jaar (art. 7:251 BW). Dit geldt zowel voor de gereguleerde huur als de geliberaliseerde huur.

5a. Gereguleerde woonruimte

Een huurprijsverhoging kan plaatsvinden door een daartoe strekkend voorstel, door gebruik te maken van een huurprijswijzigingsbeding of door toepassing van art. 7:252c BW ("ingroei-huur"). Art. 7:252 BW regelt dat een verhuurder een schriftelijk voorstel tot huurverhoging kan doen tenminste twee maanden voor de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging. Het voorstel dient te vermelden de geldende huurprijs, het percentage of het bedrag van de wijziging van de voorgestelde huurprijs, de voorgestelde huurprijs, de voorgestelde ingangsdatum van de voorgestelde huurprijs en de wijze waarop en binnen welke termijn de huurder bezwaar kan maken tegen het voorstel.



Het voorstel moet ook vermelden de gevolgen die de wet verbindt aan het niet bezwaar maken, namelijk dat de huurder dan gebonden is aan de nieuwe huurprijs. Art. 7:252a BW regelt de inkomensafhankelijke huurprijsverhoging en art. 7:252c BW regelt de "ingroei huur". In art. 7:253 BW is de bezwaarprocedure vastgesteld.

Na een door de verhuurder gedaan voorstel kunnen zich de volgende situaties voordoen:

- | | |
|--|--|
| 1. huurder akkoord ----- → | nieuwe huurprijs geldt |
| 2a. huurder betaalt nieuwe huurprijs maar maakt te laat bezwaar ---- → | nieuwe huurprijs geldt |
| 2b. huurder betaalt nieuwe huurprijs, maar maakt tijdig bezwaar --- → (tijdig wil zeggen: vóór het ingaan van de huurverhoging) | verhuurder schakelt huurcommissie in binnen zes weken na ingangsdatum huurverhoging |
| 3a. huurder betaalt niet nieuwe huurprijs en maakt bezwaar ----- → | verhuurder schakelt huurcommissie in binnen zes weken |
| 3b. huurder betaalt niet nieuwe huurprijs en maakt geen bezwaar --- → | verhuurder schakelt huurcommissie in binnen zes weken |
| 3c. huurder betaalt niet nieuwe huurprijs en maakt geen bezwaar --- → nadat de verhuurder binnen drie maanden na ingangsdatum van de huurverhoging de huurder bij aangetekend schrijven nogmaals van het voorstel in kennis heeft gesteld | huurder schakelt huurcommissie in binnen vier maanden, bij gebreke waarvan de nieuwe huurprijs geldt |

De huurcommissie toetst de huurverhoging aan het maximale huurverhogingspercentage dat door de minister wordt vastgesteld (art. 10 lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zie art. 6 Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte). De huurcommissie doet slechts een uitspraak over de redelijkheid van een huurprijs of huurprijswijziging. De maximale huurprijsverhoging mag niet meer bedragen dan het door de minister vastgestelde percentage (per 1 juli 2024: 5,8%; corporaties mogen de huur met gemiddeld 5,3% laten stijgen).

5b. Geliberaliseerde woonruimte

In geval van geliberaliseerde woonruimte komt de huurder nauwelijks huurprijsbescherming toe (zie art. 7:247 BW). Bescherming wordt niet nodig geacht vanwege de hoogte van de huurprijs. Deze hoge huurprijs geeft geen recht op huurtoeslag. Het betreft dan een zelfstandige woningen met een aanvangshuur die hoger is dan de liberalisatiegrens (anno 2024: € 879,66). Een huurprijsverhoging kan slechts tot stand komen middels een daartoe strekkend beding in (de algemene bepalingen van) een huurovereenkomst. Wanneer toepassing van de indexatieclausule het door de minister vastgestelde maximale huurverhogingspercentage als bedoeld in art. 10 lid 2 UHW overschrijdt dient deze verhoging beperkt te blijven tot dat maximale percentage (art. 7:248 lid 2 BW). Vanaf 1 mei 2021 geldt de regel dat de maximale huurprijsverhoging niet meer mag bedragen dan de prijsindexinflatie + 1%.

6. Oneerlijk indexatiebeding

Voor wat betreft de huurverhogingsbedingen met betrekking tot de huur van geliberaliseerde woon- en bedrijfsruimte bestaan er diverse varianten, zoals “de huur kan jaarlijks verhoogd worden”, “de huur wordt jaarlijks verhoogd met x %” of “de huur wordt jaarlijks verhoogd met maximaal x %”. Deze drie genoemde bedingen zijn oneerlijk, omdat er geen grond voor de verhoging wordt vermeld. Het lijkt erop dat een beding, inhoudende dat de huur jaarlijks wordt verhoogd met de stijging van de CBS-consumentenprijsindex + (maximaal) x % ook oneerlijk is, vanwege de niet onderbouwde grond voor het ophogen met een bepaald percentage (vgl. kantonrechter Amsterdam 21 april 2023, RBAMS:2023:2420 inzake Straetus Amsterdam Amstelland en kantonrechter Amsterdam 12 mei 2023, RBAMS:2023:3124 inzake Bouwinvest). Verder speelt bij de aangehaalde jurisprudentie bij de beoordeling nog een rol dat het prijswijzigingsbeding slechts kan leiden tot een huurverhoging en uitdrukkelijk is opgenomen dat huurverlaging op basis van de berekening niet mogelijk is, hetgeen het evenwicht tussen de wederzijdse belangen verder verstoort. Uit een rolbeslissing van de kantonrechter Rotterdam blijkt dat een wijzigingsbepaling op grond waarvan de huurprijs wordt verhoogd overeenkomstig de consumentenprijsindex of met een vast percentage van maximaal 2% per jaar niet onredelijk bezwarend is. Een wijzigingsbepaling op grond waarvan de huurprijs wordt verhoogd overeenkomstig de consumentenprijsindex plus een extra opslag of met een vast percentage van meer dan 2% per jaar, acht de Rotterdamse kantonrechter dus voorlopig wel onredelijk bezwarend.

Het lijkt erop dat het navolgende indexatiebeding in het ROZ-modelovereenkomst woonruimte (2023) de rechterlijke toets ook niet doorstaat:

“Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per [DATUM INVULLEN] en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal [PERCENTAGE INVULLEN] %, tenzij dat niet is toegestaan op grond van de wet- of regelgeving die geldt in het jaar waarop de aanpassing van de huurprijs betrekking heeft, in welk geval de huurprijs maximaal kan worden verhoogd in lijn met hetgeen op grond van die wet- en regelgeving maximaal is toegestaan”.

De vraag is of het beding voldoende duidelijk is en de consument vooraf weet waar hij aan toe is.

De vraag is of de in 2021 ingevoerde (tijdelijke) Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurprijzen een rol kan spelen bij de afweging of een huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is. Als de verhuurder de huurprijs verhoogt tot het door de wetgever gestelde maximum, en dus geen gebruik maakt van de contractuele mogelijkheid om de huurprijs nog verder te verhogen, is de vraag of het belang van de huurder wordt geschaad. Het feit dat de huurprijs verhoogd kan worden met een contractuele opslag, naast de prijsinflatie, hoeft niet te betekenen dat dit ook daadwerkelijk gebeurt.

Het antwoord lijkt negatief uit te pakken voor de verhuurder, want het is bij de beoordeling niet van belang of er uitvoering is gegeven aan het beding. De mogelijkheid dat de huurder er (bij de toekomstige uitvoering van de overeenkomst) aanzienlijk slechter van kan worden, ook al heeft de mogelijke verslechtering zich nog niet gemanifesteerd, duidt al op een oneerlijk beding. Dit blijkt uit de Europese jurisprudentie.

Een andere vraag is hoe de wettelijke bepaling van art. 7:248 lid 2 BW zich verhoudt tot de Europese rechtspraak over oneerlijke bedingen. Mag de verhuurder zich beroepen op het artikel als blijkt dat het overeengekomen indexatiebeding oneerlijk is vanwege een onterechte forse opslag? Ook nu lijkt het antwoord negatief voor de verhuurder. De Europese rechter heeft duidelijk gemaakt dat een oneerlijk beding niet vervangen mag worden door een bepaling uit het nationale recht.

Door sommigen wordt bepleit dat de verhoging louter op basis van de prijsinflatie niet in verhouding staat tot de ten laste van de verhuurder komende daadwerkelijke aan het woningbezit gerelateerde kosten van groot onderhoud, verzekeringen, belastingen en dergelijke. De opslag is nodig ter dekking van deze eigenaarslasten. Zonder een deugdelijke onderbouwing zal dit echter bij de kantonrechter weinig indruk maken.

Verder is in de vakliteratuur de vraag gesteld of een oneerlijk indexatiebeding (bestaande uit een prijsverhoging op basis van de prijsinflatie én een bepaalde opslag) gesplitst kan worden in een eerlijk en een oneerlijk gedeelte. Slechts het oneerlijk gedeelte zou dan geschrapt moeten worden. Ook deze opvatting kan bestreden worden aan de hand van de Europese rechtspraak, inhoudende dat een oneerlijk beding in zijn geheel buiten werking moet worden gesteld.

7. Eerlijk indexatiebeding

De volgende twee genoemde bedingen zijn als “eerlijk” te kwalificeren: “de huur kan jaarlijks verhoogd worden met de stijging van de CBS-prijsindex of een hoger marktconform percentage” en “de huur wordt jaarlijks verhoogd met de stijging van de CBS-prijsindex, maar na vijf jaren wordt deze verhoogd tot het dan geldende marktconforme niveau”. Een andere mogelijkheid om de huurprijs te koppelen aan een volgens objectieve maatstaven vastgestelde waarde zou kunnen zijn de huurverhoging te koppelen aan de ontwikkelingen van de WOZ-waarde van het gehuurde. Als in een huurovereenkomst vervolgens is toegelicht hoe de aanpassing van de huurprijs wordt berekend, is het beding niet oneerlijk. In beginsel is een beding dat een wijziging van de huurprijs regelt eerlijk als het beding verwijst naar de wettelijke regels over het wijzigen van de huurprijs.

8. Is er een oplossing in zicht voor lopende overeenkomsten?

Een remedie voor bestaande huurcontracten is nagenoeg ondenkbaar. Als de verhuurder de huurder schriftelijk laat weten dat de bepalingen over de rente en buitengerechtigde incassokosten niet meer van toepassing zijn voordat hij een procedure begint, helpt hem dit niet (vgl. kantonrechter Amsterdam 4 juli 2023, RBAMS:2023:4216). De eenzijdige mededeling maakt echter niet dat deze bepalingen niet ambtshalve getoetst moeten worden. Huurder heeft immers niet ingestemd met een wijziging van de huurovereenkomst. Ook als het een wijziging van de algemene voorwaarden in het voordeel van de consument/huurder betreft, kan niet volstaan worden met een enkele schriftelijke mededeling.

Evenmin is de huurder op een duidelijke en begrijpelijke wijze door de verhuurder geïnformeerd over de gevolgen van de door de verhuurder voorgestane wijziging voor de rechten en plichten van de huurder terwijl deze verplichting op grond van goed verhuurderschap wel op de verhuurder rust. Indien een oneerlijke beding voorafgaand aan een gerechtelijke procedure door een handelaar buiten beschouwing kan worden verklaard, wordt daarmee de toets van het onrechtmatig handelen van de handelaar omzeild.

De handelaar kan dan in alle gevallen die niet aan de rechter worden voorgelegd economisch voordeel blijven behalen uit haar onrechtmatig gedrag. Dit is in strijd met de ratio achter het ambtshalve toetsen: het bieden van daadwerkelijke bescherming van de consument, met name gezien het niet te onderschatten risico dat deze zijn rechten niet kent of moeilijkheden ondervindt om deze uit te oefenen.

9. Voorlopige conclusie

De voorlopige conclusie is dat de onzekerheid over de eerlijkheid van een huurprijsverhogingsbeding en de reikwijdte van het schrappen van een dergelijk beding aanhoudt. Juristen en de rechters, die ambtshalve moeten toetsen in consumentenzaken, zijn in hun opvattingen verdeeld. Hopelijk komt er duidelijkheid over de kwestie. De kantonrechter Amsterdam (RBAMS:2024:129 en 131) heeft namelijk op 11 januari 2024 prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld. Onder meer de volgende vragen zijn aan de Hoge Raad voorgelegd:

1. Is een opslag van maximaal 3%, naast de inflatie, een oneerlijk beding? Wat zijn bij de beoordeling de geldende gezichtspunten en maatstaven?
2. Mag een oneerlijk beding gesplitst worden in een oneerlijk (een vaste opslag) en eerlijk (prijsinflatie) gedeelte? Of is het beding in zijn geheel vernietigbaar?
3. Is na vernietiging van het beding nog slechts de aanvangshuurprijs verschuldigd en zo ja, geldt die dan met terugwerkende kracht?
4. Zo ja, ontstaat er voor de verhuurder een terugbetalingsverplichting van de "te veel" betaalde huur?
5. Zo ja, mag die in een verstekzaak verrekend worden met een eventuele huurachterstand?
6. Of is die vordering tot onverschuldigde betaling verjaard? Vangt de verjaringstermijn aan op het moment dat de huurder zich kan afvragen of de huurprijsverhoging eerlijk is?

Helaas ontbreekt de vraag of het mogelijk is om een oneerlijk beding in algemene voorwaarden te wijzigen, zo ja, hoe.

Het is dus geruime tijd wachten op een verlossend antwoord van de hoogste rechter in Nederland. Mocht de Hoge Raad zelf twijfelen over de beantwoording van de gestelde vragen, mag ze op haar beurt ook weer prejudiciële vragen stellen aan het Europees Hof van Justitie in Luxemburg. Alle EU-lidstaten moeten immers het Europese recht op dezelfde manier hanteren.

Tot die tijd geldt het oude adagium "*Wordt vervolgd*"!



hafkamp
groenewegen
gerechtsdeurwaarders

Contact

Amsterdam

Weerdestein 117-A
1083 GH

Venlo

Noorderpoort 19
5916 PJ

Dordrecht

Burg. de Raadsingel 93
3311 JG