



Universiteit
Leiden

The Netherlands

**Annotatie bij Rechtbank Amsterdam, 26 september 2023,
ECLI:NL:RBAMS:2023:5949**

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). Annotatie bij Rechtbank Amsterdam, 26 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5949. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2024(1), 29-30. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4177993>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4177993>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

3 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4800, JHV 2023/30).

Omdat de huurder een consument is, overweegt de Amsterdamse kantonrechter dat hij ambtshalve moet beoordelen of het huurverhogingsbeding in de huurovereenkomst van Stadgenoot een oneerlijk beding is in de zin van Richtlijn 93/13/EEG. Maar in dit geval komt de kantonrechter uiteindelijk niet aan inhoudelijke toetsing toe, vanwege de uitzonderingsregel van art. 1 lid 2 van deze richtlijn. Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft namelijk in zijn arrest van 6 juli 2023 (ECLI:EU:C:2023:555 (*First Bank*)) over deze uitzonderingsregel overwogen dat als een contractueel beding inhoudelijk gelijkwaardig is aan een dwingendrechtelijke bepaling van nationaal recht, dat beding niet aan Richtlijn 93/13/EEG mag worden getoetst. De kantonrechter overweegt dat het contractuele huurprijswijzigingsbeding dezelfde rechtsregel tot uitdrukking brengt als de dwingendrechtelijke bepaling van art. 7:252 BW, en het beding daarom niet ambtshalve mag worden getoetst.

Toch wordt de vordering van Stadgenoot afgewezen, want Stadgenoot heeft niet aangetoond dat de huurder de huurverhogingsbrief of de aangetekende herinneringsbrief (ex art. 7:253 lid 2 sub b BW) heeft ontvangen, of een bericht dat de aangetekende brief bij een PostNL-punt kan worden afgehaald. De huurder wordt daarom niet geacht te hebben ingestemd met de huurverhoging.

In de praktijk wordt strikt getoetst of de aangetekende herinneringsbrief op juiste wijze is aangeboden en door de huurder is ontvangen. Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 4 augustus 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3179 en Rb. Overijssel 21 januari 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:778. Dit plaatst verhuurders – en met name grote woningcorporaties – wel voor een (bewijs)probleem. Aangetekende brieven die niet in ontvangst worden genomen, worden volgens het beleid van PostNL namelijk naar een afhaalpunt gestuurd. Is de brief na drie weken nog niet afgehaald, dan stuurt PostNL deze terug aan de verzender. Consumentenprogramma Radar heeft in 2023 echter met twee steekproeven aangetoond dat postbezorgers in 80% van de gevallen zelf tekenen voor ontvangst en de aangetekende brief in de brievenbus van de ontvanger doen. En als de brief naar een afhaalpunt wordt gebracht wordt vaak geen ‘niet-thuis-briefje’ achter-

gelaten. De verhuurder kan daardoor niet bewijzen dat de aangetekende brief daadwerkelijk aan de huurder is aangeboden of door de huurder is ontvangen. Moet een corporatie als Stadgenoot met 32.700 woningen dit ondervangen door alle huurverhogingsbrieven per deurwaardersexploot uit te reiken, dan betekent dat een jaarlijkse kostenpost van circa € 2,5 miljoen. Vanwege de verregaande digitalisering die sinds de invoering van Boek 7 BW heeft plaatsgevonden is de aangetekende brief toch al enigszins achterhaald. Daarom pleit ik ervoor dat de wetgever het mogelijk maakt om de huurverhogingsbrief en herinneringsbrief (ook) per e-mail of via een huurdersportal toe te zenden.

Zie: F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurrecht Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012404710, editie 2022 (9e herziene druk), par. 13.4.

mr. Wouter de Vries

Advocaat bij Van Diepen Van der Kroef Advocaten

5

Behoort de huurder een aanbod van de verhuurder tot schrapping of vervanging van een oneerlijke beding te aanvaarden?

Rechtbank Amsterdam

26 september 2023, 10631098 CV EXPL

23-10312, ECLI:NL:RBAMS:2023:5949

(mr. Y.A.M. Jacobs)

Noot mr. Elout Korevaar

Oneerlijk beding. Incassokosten. Onvoorziene omstandigheden. Goed huurder. Wijzigen voorwaarden.

[BW art. 6:258, 7:213]

Woningcorporatie Lieven de Key verhuurt woonruimte. De huurder laat een huurachterstand ontstaan. De Key vordert daarom ontbinding van de huurovereenkomst. De kantonrechter wijst deze vordering toe voor het geval huurder een in het vonnis overeengekomen aflossingsregeling niet nakomt.

In de huurovereenkomst is een oneerlijk incassokostenbeding opgenomen. Vermoedelijk vanwe-

ge uitslatingen van de kantonrechter over dit beding wijzigt verhuurder ter comparitie van partijen zijn vordering. Hij vordert dat de kantonrechter vanwege onvoorziene omstandigheden het incassokostenbeding wijzigt. De kantonrechter overweegt dat krachtens vaste jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie het oneerlijke beding volledig buiten toepassing moet worden gelaten. Partiële vernietiging of herziening is niet mogelijk. Het beroep op onvoorziene omstandigheden wordt verworpen.

In een overweging ten overvloede oordeelt de kantonrechter dat een huurder via de band van art. 7:213 BW een redelijk voorstel tot schrapping of vervanging van een oneerlijk beding dient te aanvaarden.

Woonstichting Lieven de Key

gevestigd te Amsterdam

eiseres

nader te noemen: Lieven de Key

gemachtigde: Van der Hoeden / Mulder Gerechtsdeurwaarders en Juristen

tegen

[gedaagde]

wonende te [woonplaats]

gedaagde

nader te noemen: [gedaagde]

procederend in persoon

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 11 juli 2023 met producties;
- mondeling antwoord van 1 augustus 2023;
- instructievonnis van 1 augustus 2023 met dagbepaling mondelinge behandeling.

De zitting heeft plaatsgevonden op 22 augustus 2023. Voor Lieven de Key is verschenen gemachtigde dhr. [gemachtigde] . [gedaagde] verscheen in persoon. Voorafgaand aan de zitting heeft de gemachtigde van Lieven de Key de vordering verminderd met € 150,00 en een (actuele) specificatie ingediend.

Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De gemachtigde van Lieven de Key heeft ter zitting een akte ingediend. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1 [gedaagde] huurt met ingang van 3 april 2021 de woning aan het adres [adres] van Lieven de Key. De huidige huur bedraagt € 469,93 per maand en is bij vooruitbetaling verschuldigd.

1.2 Er is een achterstand ontstaan in de huurbetalingen.

1.3 Lieven de Key heeft [gedaagde] op 14 juli 2022 aangemeld in het kader van het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening.

1.4 [gedaagde] is bij brief van 19 augustus 2022 door de gemachtigde van Lieven de Key aangemaand om de op dat moment bestaande achterstand te voldoen binnen 14 dagen vanaf de dag nadat de brief bij de [gedaagde] is bezorgd, bij gebreke waarvan [gedaagde] ook buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd wordt.

2. Vordering

Lieven de Key vordert, na eiswijziging, veroordeling van [gedaagde] tot betaling van € 4.015,56 aan huurachterstand tot en met augustus 2023, met de wettelijke rente over dit bedrag tot de voldoening, € 478,34 aan buitengerechtelijke kosten en voorts ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, met nevenvorderingen; met een beroep op onvoorziene omstandigheden:

Primair:

dat de algemene voorwaarden als volgt worden gewijzigd:

“Als de huurder in gebreke blijft in de nakoming van enige verplichting uit de overeenkomst die ingevolge de wet en/of deze overeenkomst op hem rust en daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moeten worden genomen komen slechts de wettelijke kosten voor rekening van de huurder. Eventuele overige kosten zijn voor rekening van de verhuurder.

Buitengerechtelijke kosten zijn verschuldigd conform de wettelijke bepalingen die gelden op het moment dat de buitengerechtelijke kosten worden gemaakt.”

Subsidiair:

voor het geval dat de kantonrechter van mening is dat de primaire vordering alsnog leidt tot een be-

paling die in strijd is met de Richtlijn: om het artikel te verwijderen uit de algemene voorwaarden;

Meer subsidiair:

dat voor recht wordt verklaard dat zij het artikel van de algemene voorwaarden die gelden tussen Lieven de Key als verhuurder en [gedaagde] als huurder eenzijdig zodanig kan wijzigingen dat deze voldoen aan de wet en de geldende jurisprudentie.

veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.

Lieven de Key stelt daartoe, kort gezegd, dat [gedaagde] tekort is geschoten in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en dat de hoogte van de huurachterstand de ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Omdat betaling ook na aanmaningen uitbleef, zag Lieven de Key zich genoodzaakt haar vordering ter incasso uit handen te geven. De daarmee gemoeide kosten vordert zij eveneens van [gedaagde] .

3. *Verweer*

[gedaagde] erkent dat er een huurachterstand is ontstaan en heeft voorts aangevoerd dat zij al langer financiële problemen heeft, vooral sinds zij niet meer in de jeugdhulpverlening zit. Zij heeft nu schuldhelpverlening van Buurtteam Nieuw-West. Er wordt bij de Kredietbank een jeugdsaneringskrediet aangevraagd. Gelet op dit alles verzoekt huurder om de ontbinding van de huurovereenkomst slechts voorwaardelijk toe te wijzen, namelijk voor zover [gedaagde] bepaalde (overeen te komen) afbetalingsvoorwaarden niet nakomt.

4. *Beoordeling*

Ambtshalve toetsing oneerlijke bedingen

4.1 De overeenkomst die in deze procedure centraal staat is gesloten met een consument, zodat ambtshalve toetsing aan het Europese en Nederlandse consumentenrecht moet plaatsvinden, in het bijzonder aan de Richtlijn 93/13 EG (Richtlijn oneerlijke bedingen, hierna: de Richtlijn). Lieven de Key heeft de op de huurovereenkomst toepasselijke algemene voorwaarden in het geding gebracht, zodat de kantonrechter ambtshalve kan beoordelen of de bedingen die daarin en in de huurovereenkomst staan een oneerlijk karakter hebben.

4.2 Bij de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding gaat het erom of dat beding, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort (artikel 3 lid 1 van de Richtlijn). Hierbij moeten alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst worden meegewogen en alle andere bedingen van de overeenkomst, rekening houdend met de aard van de goederen of de diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft, in aanmerking worden genomen. Voor het toetsingsmoment moet worden uitgegaan van de datum waarop de overeenkomst is gesloten. Irrelevant voor deze toets is daarom de feitelijke toepassing en uitvoering van de bedingen, of een achteraf gegeven uitleg. Verder moet rekening worden gehouden met de toepasselijke regels van het nationale recht wanneer partijen geen regeling zouden hebben getroffen.

4.3 De bedingen die voor de beoordeling van de vordering relevant zijn, te weten art. 2.3 (huurprijswijziging), art. 2.5 en 2.8 (voorschot servicekosten) en art. 13.1 (buitengerechtelijke kosten) in de Huurovereenkomst voor jongeren tot 28 jaar in tijdelijk complex [naam complex] (hierna: de huurovereenkomst)) zijn door de kantonrechter getoetst.

4.4 De artikelen 2.3, 2.5 en 2.8 in de huurovereenkomst worden niet oneerlijk bevonden.

4.5 Ten aanzien van art. 13.1 in de huurovereenkomst wordt het volgende overwogen. Dit beding luidt als volgt:

Art. 13 Verzuim

13.1 Indien huurder, na schriftelijk in gebreke te zijn gesteld, toerekenbaar blijft tekortschieten in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en de huurovereenkomst op haar rust, komen alle daaruit voortvloeiende kosten en schade voor rekening van huurder. Onder deze kosten zijn onder andere de kosten van eventuele sommatie, huuropzegging, incasso inclusief eventuele verschuldigde omzetbelasting, de deurwaarder en de rechtskundige raadsman van verhuurder.

4.6 Het hiervoor geciteerde beding in de huurovereenkomst is te beschouwen als een beding dat is bedoeld om in meerdere overeenkomsten te worden gebruikt en is geen kernbeding. Gesteld noch gebleken is dat over dit beding is onderhandeld.

Het standpunt van Lieven de Key

4.7 Lieven de Key heeft bij akte het volgende standpunt ingenomen. Zij betwist niet uitdrukkelijk dat art. 13.1 als niet eerlijk aangemerkt moet worden, maar stelt dat zij nooit een beroep heeft gedaan op de algemene voorwaarden ter zake de buitengerechtelijke kosten. Zij houdt zich sedert de invoering van art. 6:96 BW strikt aan de wet normering incassokosten, het Besluit vergoeding buitengerechtelijke kosten en sinds 2016 aan de door de Hoge Raad in zijn arrest van 25 november 2016 gestelde eisen inzake de “14-dagen-brief”. Omdat Lieven de Key zich altijd op de wettelijke bepalingen heeft beroepen en deze kosten volgens vaste jurisprudentie altijd werden toegewezen, mocht Lieven de Key erop vertrouwen dat de wettelijke bepalingen zwaarder wegen dan haar algemene voorwaarden en dat de huurder door de wettelijke bepalingen voldoende beschermd is tegen onredelijke incassokosten. Voor Lieven de Key was daarom niet voorzienbaar dat haar buitengerechtelijke kosten plotseling zouden worden afgewezen en dit is in strijd met de rechtszekerheid.

4.8 Lieven de Key voert tevens aan dat een huurovereenkomst een duurovereenkomst is, die vaak tientallen jaren bestaat en die één van partijen - de huurder - zeer sterk beschermt. Dit wijkt sterk af van de overeenkomsten waarbij de rechter tot op heden bepaalde bedingen uit de algemene voorwaarden buiten toepassing heeft gelaten, zoals bijvoorbeeld in de uitspraak van HR 10 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:198. Daarom moet in dit geval de toepassing van de Richtlijn zodanig beperkt worden dat de overeenkomst wel kan worden aangevuld met de wettelijke bepalingen. Strikte toepassing van de Richtlijn met als gevolg dat de buitengerechtelijke kosten tot in lengte van jaren niet kunnen worden verhaald op de schuldenaar is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

4.9 Lieven de Key wenst zich ook te verweren tegen de eventuele gevolgen van een nietigverklaring van de bedingen inzake buitengerechtelijke kosten. Zij stelt daartoe in de eerste plaats dat zij een maatschappelijke woningcorporatie met zo'n 35.000 woningen is, dat zij er alles aan doet om te voorkomen dat huurders met hoge schulden worden geconfronteerd en daartoe een zeer uitgebreid incassotraject voert, dat een hoop inzet en geld kost. Ook nadat een huurder tot betaling is veroordeeld volgen er nog jarenlange afbetalings-

regelingen die bekostigd worden uit de buitengerechtelijke kosten. Afwijzing van buitengerechtelijke kosten leidt tot een onredelijke schadepost voor Lieven de Key. Indien de buitengerechtelijke kosten niet meer verhaald kunnen worden op de schuldenaar zal dat ertoe leiden dat er geen betalingsregelingen meer kunnen worden afgesproken en eerder tot ontruiming zal moeten worden overgegaan.

In de tweede plaats wijst zij erop dat een voor Lieven de Key én huurder ongewenst ingrijpende operatie nodig is om de oneerlijke bedingen in bestaande huurovereenkomsten te wijzigen, waardoor maatschappelijke onrust te verwachten is alsmede kosten voor alle partijen en een enorme overbelasting van de rechtspraak. In de onderhavige algemene voorwaarden is immers geen eenzijdig wijzigingsbeding opgenomen, waardoor voor wijziging daarvan schriftelijk overeenstemming vereist is. Lieven de Key moet daartoe met al haar huurders overeenstemming zien te bereiken en daartoe een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst in de zin van art. 7:274 lid 1 onderdeel d BW aan de huurder doen. Omdat in de praktijk blijkt dat haar huurders slecht reageren op berichten en voorstellen, zal Lieven de Key - en met haar de meerderheid van de verhuurders in Nederland - vervolgens de huurovereenkomsten van alle huurders die niet reageren moeten opzeggen, hetgeen tienduizenden procedures zal opleveren en waardoor paniek zal ontstaan onder huurders, die te weinig kennis van het huurrecht hebben om de consequenties goed in te kunnen schatten. Dit kan niet de bedoeling van de Richtlijn zijn, die er (enkel) op gericht is dat gebruikers van algemene voorwaarden geen onredelijke bedingen meer opnemen in hun algemene voorwaarden: dat doel is bereikt.

4.10 Daarom heeft Lieven de Key haar vordering op grond van onvoorziene omstandigheden vermeerderd, zoals hiervoor in rov. 2 onder II. is omschreven.

4.11 Ten slotte verzoekt Lieven de Key de kantonrechter, gelet op de grote maatschappelijke gevolgen, om prejudiciële vragen aan de Hoge Raad te stellen en in dat geval bij deelvonnissen de gevorderde ontbinding en ontruiming en de veroordeling tot betaling van de huurachterstand toe te wijzen, zodat de huurachterstand niet verder oploopt.

De beoordeling van art. 13.1 op oneerlijkheid in de zin van de Richtlijn

4.12 De kantonrechter is van oordeel dat dit beding als oneerlijk moet worden aangemerkt - hetgeen Lieven de Key niet uitdrukkelijk betwist - omdat het ten nadele van de consument afwijkt van de wettelijke regeling over buitengerechtelijke incassokosten. Op grond van het de uitspraak van HR 10 februari 2023 (ECLI:NL:HR:2023:198, r.o. 3.8.4) is contractuele afwijking van dwingend-rechtelijke bepalingen oneerlijk. Op grond van artikel 13.1 van de huurovereenkomst kunnen *alle* kosten, indien er als gevolg van het niet nakomen door de consument maatregelen moeten worden genomen, op de consument worden verhaald. Bovendien staat er de bepaling dat er ook nog andere, niet bepaalde kosten in rekening kunnen worden gebracht. Dat zou dus tot gevolg kunnen hebben dat de consument op grond van het beding belast wordt met hoge kosten, die normaal gesproken niet ten laste van de consument behoren te komen. Dit terwijl de consument in de wettelijke regeling uitsluitend gemaximeerde buitengerechtelijke kosten is verschuldigd, mits is voldaan aan het bepaalde in artikel 6:96 lid 6 BW, waarbij de aanmaning als bedoeld in dat artikellid moet voldoen aan de door de Hoge Raad in zijn arrest van 25 november 2016 (ECLI:NL:HR:2016:2704) gestelde eisen. Het beding heeft aldus een aanzienlijk bredere strekking dan wat aan de consument op grond van de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten en het Besluit incassokosten in rekening mag worden gebracht.

4.13 Gevolg van de oneerlijkheid is dat de hiervoor aangehaalde bedingen, gelet op de vaste jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie, volledig buiten toepassing moeten worden gelaten. Partiële vernietiging of herziening is niet mogelijk. Op de bedingen kan dus geen beroep worden gedaan. Evenmin kan ingevolge de Dexia-arresten van het Europese Hof van Justitie (ECLI:EU:C:2021:68) aanspraak worden gemaakt op een wettelijke regeling van aanvullend recht die van toepassing zou zijn geweest als de bedingen niet in de overeenkomst stonden.

4.14 Het standpunt van Lieven de Key dat de gevorderde buitengerechtelijke kosten moeten worden toegewezen omdat zij zich beroept op de wettelijke regeling en niet op de algemene voorwaarden en zij zich strikt aan de wettelijke regeling houdt, passeert de kantonrechter. Onder

meer uit HvJ EU 27 januari 2021, ECLI:EU:C:2021:68 (*Dexia*) het Gupfinger-arrest van 8 december 2022 (EUR-Lex - 62021CJ0625 - NL - EUR-Lex (europa.eu)) en HR 10 februari 2023 ECLI:NL:HR:2023:198 (*Kinderopvang*) volgt dat ook geen wettelijke incassokosten kunnen worden toegewezen als uitsluitend een beroep op de wettelijke regeling wordt gedaan. Er moet dus altijd worden onderzocht of een beding is overeengekomen dat toegepast had kunnen worden, ook indien in de praktijk de wettelijke regeling wordt gevolgd.

4.15 Voor zover Lieven de Key zich erop beroept dat zij er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat de wettelijke bepalingen zwaarder wegen dan haar algemene voorwaarden, dat zij niet heeft of heeft kunnen voorzien dat de buitengerechtelijke kosten nu plots - en in strijd met de rechtszekerheid - zouden worden afgewezen, wordt ook daaraan voorbij gegaan. De Richtlijn oneerlijke bedingen is op 31 december 1994 in werking getreden en bij wet van 28 oktober 1999 (Stb. 1999, 468) op 17 november 1999 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd, terwijl uit de arresten van HvJ EU 30 mei 2013, C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341 (*Asbeek Brusse*); HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691 (*Heesakkers/Voets*)) al volgde dat de rechter in het kader van voornoemde richtlijn ambtshalve dient te toetsen of sprake is van een oneerlijk beding. Lieven de Key heeft dus de gelegenheid gehad om voor het aangaan van de onderhavige huurovereenkomst - op 3 april 2021 - haar algemene voorwaarden in overeenstemming te brengen met het geldende recht. Gelet daarop had Lieven de Key zelf kunnen voorkomen dat zij een oneerlijk te verklaren beding niet zou kunnen wijzigen in een eerlijk beding. Dat Lieven de Key haar voorwaarden inmiddels zodanig heeft aangepast dat deze voldoen aan de Richtlijn doet daaraan niet af en evenmin dat kantonrechters in het verleden anders hebben geoordeeld.

4.16 Lieven de Key voert vervolgens aan dat het feit dat de huurovereenkomst een duurovereenkomst is mee moet brengen dat de toepassing van de Richtlijn zodanig beperkt worden dat de overeenkomst wel kan worden aangevuld met de wettelijke bepalingen. Alhoewel onderschreven kan worden dat bij een huurovereenkomst van woonruimte de huurder sterk beschermd is, de verhuurder de huurovereenkomst dus slechts op een beperkt aantal gronden kan opzeggen en huur-

overeenkomsten vaak tientallen jaren bestaan, passeert de kantonrechter niettemin dit verweer omdat in de rechtspraak herhaaldelijk is uitgemerkt dat - ook bij andere voor langere duur afgesloten duurovereenkomsten - geen ruimte is voor het toepassen van aanvullend of dwingend recht omdat daarmee afbreuk wordt gedaan aan de afschrikkende werking (zie daartoe o.a. HvJ EU 30 mei 2013, *ECLI:EU:C:2013:341* (*Asbeek Brusse*), punt 58, HvJ EU 26 maart 2019 *ECLI:EU:C:2019:250*, (*Abanca en Bankia*), punt 55, HvJ EU 3 maart 2020, *ECLI:EU:C:2020:138*, punt 60 (*Gómez del Moral Guasch*), HvJ EU 27 januari 2021, *ECLI:EU:C:2021:68* (*Dexia*) en HvJ EU 15 juni 2023 *ECLI:EU:C:2023:478*).

De kantonrechter is van oordeel dat voornoemde jurisprudentie dermate duidelijk is dat er evenmin aanleiding is om prejudiciële vragen te stellen, zoals door Lieven de Key is verzocht.

4.17 Ook de door de Lieven de Key geschetste mogelijk onwenselijke maatschappelijke gevolgen van het oneerlijk verklaren van de bedingen inzake de buitengerechtelijke kosten kunnen op grond van voornoemde jurisprudentie geen grond vormen om, na de vaststelling dat de huurovereenkomst of algemene voorwaarden oneerlijke bedingen inzake buitengerechtelijke kosten bevat, de gevorderde buitengerechtelijke kosten toch toe te wijzen op grond van de wettelijke regeling.

4.18 Dit betekent dat de gevorderde buitengerechtelijke kosten niet toewijsbaar zijn.

De vermeerdering van eis en de gevolgen van het oneerlijk verklaren van art. 13.1 huurovereenkomst

4.19 De vermeerdering van eis op grond van onvoorzien omstandigheden is reeds niet voor toewijzing vatbaar omdat hiervoor in rov. 4.15 is overwogen dat Lieven de Key geen beroep op onvoorzien omstandigheden toekomt. Daarnaast is het niet aan de rechter om op vordering van een der partijen algemene voorwaarden te wijzigen, of een bepaling daar uit te verwijderen. Ook ontbreekt een juridische grondslag voor een verklaring voor recht dat Lieven de Key eenzijdig algemene voorwaarden zodanig kan wijzigen dat deze voldoen aan de wet en de geldende jurisprudentie. Algemeen uitgangspunt bij overeenkomsten is dat wijzigingen van daarin opgenomen bepalingen enkel kunnen plaatsvinden met instemming van beide partijen.

4.20 Gelet op dit uitgangspunt en indachtig de door Lieven de Key geschetste mogelijk onwenselijke maatschappelijke gevolgen van de vernietiging van in een huurovereenkomst voorkomende oneerlijke bedingen in de zin van de Richtlijn wordt echter het volgende overwogen.

4.21 Vast staat dat door het (ambtshalve) toetsen van bedingen aan de Richtlijn met toepassing van de jurisprudentie van de Hoge Raad en het HvJEU inmiddels diverse gebruikers van algemene voorwaarden - waaronder Lieven de Key - zijn overgegaan tot het schrappen van de oneerlijke bedingen. Ook staat vast dat verhuurders van woonruimte bij een voorgestelde wijziging tegen de grenzen van huurbescherming aanlopen, hetgeen anders is bij bijvoorbeeld eenmalige transacties (zoals online verkopen), waar per direct algemene voorwaarden kunnen worden aangepast als deze oneerlijk blijken, maar ook bij duurovereenkomsten voor bepaalde tijd die op enig moment zullen aflopen, of overeenkomsten voor onbepaalde tijd die eenvoudig beëindigd kunnen worden, waarna bij een nieuw contract nieuwe algemene voorwaarden kunnen gelden. Verhuurders, zoals (maar niet beperkt tot) de woningcorporaties, die van hun oneerlijke bedingen afwillen, lopen bij hun pogingen daartoe tegen vele (praktische en juridische) problemen aan. Het is niet aan de rechtspraak om op voorhand te bepalen hoe algemene voorwaarden tussen bepaalde partijen kunnen worden aangepast. Maar de rechtspraak opereert wel in een bepaalde maatschappelijke context en oordelen hebben maatschappelijke gevolgen, waar de rechtspraak oog voor moet hebben.

4.22 Tegen deze achtergrond overweegt de kantonrechter in de eerste plaats met betrekking tot het door Lieven de Key voorgestelde gewijzigde beding in art. 13.1, zoals hierboven geciteerd in rov. 2 onder II dat, met verwijzing naar hetgeen is overwogen in HvJ EU 21 maart 2013, *ECLI:EU:C:2013:180* (*RWE Vertrieb*), niet zeker is of dit beding eerlijk is, maar dat schrapping van het (oneerlijke) beding wellicht de voorkeur verdient, omdat de wet voldoende basis biedt voor het in rekening brengen van buitengerechtelijke kosten.

4.23 Voorts kan aangenomen worden dat de door Lieven de Key geschetste mogelijk ongewenste (maatschappelijke) gevolgen van de oneerlijkverklaring van bedingen inzake buitengerechtelijke kosten beperkt kunnen en zullen blijven indien zij

de mogelijkheid heeft om dergelijke bedingen - op zo overzichtelijk mogelijke wijze en zo spoedig mogelijk - te schrappen, dan wel te vervangen door een eerlijk beding. Tegen de achtergrond van de door Lieven de Key geschetste mogelijke gevolgen lijkt de mogelijkheid om de huurovereenkomst of algemene voorwaarden op dit punt te wijzigen niet strikt beperkt te zijn tot de omslachtige en mogelijk onrust veroorzakende “redelijk aanbod”-procedure van art. 7:274 lid 1 onderdeel d BW. Uit de wettelijke regeling voor huur van woonruimte, waaronder art. 7:213 BW, valt immers af te leiden dat huurder en verhuurder over en weer verplicht zijn zich als een goed verhuurder respectievelijk een goed huurder te gedragen. Dit brengt, wat de huurder betreft, mee dat deze onder de geschetste omstandigheden een aanbod van de verhuurder tot schrapping van het oneerlijke beding ter zake van de buitengerechtigde kosten of tot vervanging van dit oneerlijke beding door een eerlijk beding behoort te aanvaarden, nu daarmee het doel van de Richtlijn die strekt ter bescherming van de consument en erop gericht is oneerlijke bedingen uit overeenkomsten te verwijderen, wordt bereikt.

De vordering wegens huurachterstand: afbetalingsregeling met voorwaardelijke ontbinding en ontruiming

4.24 Gelet op de ingrijpende gevolgen van de veroordeling tot ontruiming voor [gedaagde] zijn partijen ter zitting een betalingsregeling overeengekomen waarbij de ontbinding en ontruiming slechts voorwaardelijk worden toegewezen, met dien verstande dat Lieven de Key daar geen rechten aan kan ontleen indien:

a. [gedaagde] met ingang van 1 september 2023 de maandelijks verschuldigde huurpenningen gedurende de looptijd van de onder b) genoemde afbetalingsregeling telkens uiterlijk op de eerste dag van de maand betaalt aan Lieven de Key zelf, én

b. [gedaagde] de volgende in dit vonnis toe te wijzen bedragen betaalt:

- huurachterstand tot en met augustus 2023 € 4.015,56

- proceskosten (inclusief nakosten) € 1.369,85

totaal € 5.385,41

Dit bedrag moet als volgt worden voldaan: [gedaagde] betaalt met ingang van 1 september 2023 vijf (5) maandelijks termijnen van € 50,00

waarvan de laatste termijn vóór 1 januari 2024 moet zijn ontvangen.

In de maand november 2023 hebben partijen - op initiatief van [gedaagde] - overleg over de financiële situatie van [gedaagde] en wordt aan de hand daarvan afgesproken welke maandelijks termijn zij per 1 februari 2024 gaat betalen totdat voornoemd bedrag van € 5.385,41 volledig is afbetaald.

De maandelijks termijnen van € 50,00 worden betaald aan de gemachtigde van Lieven de Key op bankrekening [rekeningnummer] t.n.v. Hoeden en Van der Mulder onder vermelding van dossiernummer [nummer].

De eerste termijn dient uiterlijk op 1 september 2023 te zijn ontvangen en iedere volgende termijn telkens uiterlijk op de eerste dag van de daarop volgende maand.

Bij deze betalingsregeling geldt dat indien [gedaagde] in gebreke blijft met de afbetalingen, de gehele regeling zal vervallen en het restantbedrag ineens opeisbaar wordt.

4.25 [gedaagde] wordt er nadrukkelijk op gewezen dat niet alleen de afbetalingsregeling ten aanzien van de huurachterstand en kosten stipt nagekomen moet worden ter voorkoming van ontbinding en ontruiming, maar dat ook de lopende huur tijdig moet worden betaald. [gedaagde] moet ervoor zorgen dat zowel de te betalen huur (die zij moet betalen aan Lieven de Key) als de te betalen aflossingen (die zij moet betalen aan de gemachtigde van Lieven de Key: Van der Hoeden) telkens voor of op de genoemde uiterlijke data zijn bijgeschreven op de rekeningen in kwestie.

4.26 Gezien de overeengekomen regeling zal de gevorderde rente worden afgewezen, met dien verstande dat bij niet nakoming van de afbetalingsregeling over het restant van de hoofdsom alsnog wettelijke rente toewijsbaar is als hierna vermeld.

4.27 [gedaagde] wordt als de overwegend in het ongelijk gestelde partij veroordeeld in de proceskosten.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. veroordeelt [gedaagde] om aan Lieven de Key tegen kwijting te betalen de bedragen, genoemd in rechtsoverweging 4.24 en 4.25, op de wijze zoals opgenomen in de daarin weergegeven afbetalingsregeling;

en:

voorwaardelijk, namelijk als niet wordt voldaan aan de veroordeling onder I.:

II. trekt de veroordeling onder I. in;

III. ontbindt de tussen partijen bestaande huur-overeenkomst met betrekking tot de onroerende zaak aan het adres [adres] ;

IV. veroordeelt [gedaagde] om deze onroerende zaak met al wie en al wat zich daarin vanwege [gedaagde] bevindt, binnen 14 dagen na de betekening van dit vonnis te ontruimen en te verlaten en met afgifte van de sleutels geheel ter vrije beschikking van Lieven de Key te stellen, welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden met behulp van de sterke arm conform het in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv bepaalde;

V. veroordeelt [gedaagde] om aan Lieven de Key te voldoen (het restant van):

- de in totaal verschuldigde hoofdsom van € 4.015,56 aan huurachterstand tot en met augustus 2023, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 11 juli 2023 tot de voldoening;

VI. veroordeelt [gedaagde] om aan Lieven de Key tegen kwijting te betalen € 469,93 per maand vanaf 1 september 2023 tot en met het eind van de maand waarin de daadwerkelijke ontruiming heeft plaatsgevonden;

VII. veroordeelt in ieder geval [gedaagde] tot betaling van (het restant van) de proceskosten aan de zijde van Lieven de Key, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op:

a. exploit € 129,85

b. salaris € 660,00 (2x € 330,00)

c. griffierecht € 514,00

d. Totaal € 1.303,85 een en ander voor zover verschuldigd inclusief btw;

VIII. veroordeelt [gedaagde] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 66,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;

IX. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

X. wijst het meer of anders gevorderde af.

NOOT

Overwegingen ten overvloede zijn per definitie interessant en vormen de aanleiding voor de noot. Op grond van Europese rechtspraak betref-

fende de werking van de Richtlijn oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten mag de rechter de inhoud van een oneerlijk beding niet herzien (o.a. HvJ EU 14 juni 2012, C-618/10, ECLI:EU:C:2012:349 (*Banco Español de Crédito*)). Dit doet immers afbreuk aan het langetermijndoel van de richtlijn om het gebruik van oneerlijke bedingen uit te bannen.

Kan de gebruiker van algemene voorwaarden dan wel met zijn afnemer wijziging van zijn algemene voorwaarden overeenkomen? Dit kan ofwel door een bij de totstandkoming van de overeenkomst overeengekomen wijzigingsbeding (waarover mede de mogelijke prejudiciële vragen gaan, zie Rb. Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6176) ofwel door een voorstel tot wijziging gedaan ná totstandkoming van de overeenkomst. Op deze laatste situatie ziet deze uitspraak.

De kantonrechter meent dat uit art. 7:213 BW de verplichting kan voortvloeien om een aanbod van de verhuurder tot schrapping van een oneerlijk beding te aanvaarden. Op deze overweging valt het nodige af te dingen. In de eerste plaats is het de vraag of die verplichting voortvloeit uit art. 7:213 BW of een meer algemene redelijkheidsnorm zoals art. 6:248 lid 2 BW. Van oudsher wordt aangenomen dat art. 7:213 BW uitsluitend betrekking heeft op het gedrag van huurder ten aanzien van het gehuurde en derhalve niet op de overeenkomst betreffende het gehuurde (zie P.A. Dozy & Y.A.M. Jacobs, *Hoofdstukken huurrecht voor de praktijk*, Arnhem: Gouda Quint 1999, p. 103). In haar proefschrift bestempelt Van Lochem art. 7:213 BW als een vangnetbepaling (J.Ph. van Lochem, *Open normen in het huurrecht* (diss. Utrecht), Deventer: Wolters Kluwer 2019, p. 101) en stelt zij dat door definiëring van deze norm geen enkele andere huurdersverplichting in de wet opgenomen hoeft te worden, wat in haar ogen de rechtszekerheid niet bevordert. Ook De Waal twijfelt of de verplichting tot het gebruik als goed huurder iets toevoegt aan de verplichting van de huurder uit art. 6:2 en 6:248 BW om de overeenkomst naar redelijkheid en billijkheid uit te voeren (*GS Huurrecht*, art. 7:213 BW, aant. 5). Gevoelsmatig acht ik art. 6:248 lid 2 BW een betere grondslag voor deze verplichting.

Mijns inziens zou een vordering op die grondslag kunnen slagen, maar of dit in het licht van de Europese jurisprudentie toelaatbaar is, is twijfelach-

tig. De vraag naar de juridische grondslag is tot op zekere hoogte een dogmatische discussie. De tweede kanttekening is dat het de vraag is of een verplichting tot aanvaarding verenigbaar is met de Richtlijn oneerlijke bedingen. Op grond van Europese rechtspraak is de consument eerst aan een voorstel tot wijziging gebonden indien de consument 'via zijn vrije en geïnformeerde instemming met de wijziging van dit oneerlijke beding afstand heeft gedaan van dit herstel' (o.a. HvJ EU 29 april 2021, C-19/20, ECLI:EU:C:2021:341 (*Bank BPH*)). Dit vereiste maakt het vrijwel onmogelijk om een beding met terugwerkende kracht te wijzigen. Welke consument zal immers instemmen met het verbeuren van buitengerechtelijke incassokosten indien op basis van de huidige rechtspraak (o.a. HvJ EU 8 december 2022, C-625/21, ECLI:EU:C:2022:971 (*Gupfinger*)), de verhuurder na vernietiging van een oneerlijk beding niet meer mag terugvallen op het nationale recht, waaronder dat betreffende buitengerechtelijke kosten? Deze redenering geldt *a fortiori* voor een voorstel van de verhuurder tot wijziging van een oneerlijk indexatiebeding. In dat geval heeft huurder veel te verliezen (een niet-indexabel huurcontract), terwijl bij aanvaarding van een incassobeding de huurder niets te duchten heeft zolang hij niet tekortschiet. Op grond van Europese rechtspraak is aanvaarding in theorie mogelijk, mits de consument volledig geïnformeerd is. Dit zal in de praktijk niet vaak voorkomen of niet leiden tot instemming door de consument. Voor zover de verplichting tot aanvaarding op grond van art. 7:213 BW wél zou bestaan betekent dit dus ook dat niet-aanvaarding kwalificeert als een tekortkoming. Wellicht zelfs een voldoende ernstige tekortkoming die ontbinding van de huurovereenkomst rechtvaardigt. Dit vormt voor de verhuurder een aantrekkelijk idee. Als gevolg van marktontwikkelingen zal de markthuur vaak hoger zijn dan de geldende huurprijs (en zeker dan een niet-indexabele huurprijs). Een verhuurder kan vervolgens op oneigenlijke motieven streven naar niet-aanvaarding van een wijzigingsvoorstel, zodat hij bij niet-aanvaarding de huurovereenkomst kan ontbinden. Dat lijkt mij niet de bedoeling van de overweging ten overvloede.

Het vonnis is een interessante toevoeging aan het debat over de gevolgen van een geslaagd beroep op oneerlijke bedingen. Of de voorgestel-

de oplossing het ei van Columbus is valt te betwijfelen.

Zie: F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012404710, editie 2022 (9e herziene druk), par. 9.1.

mr. Elout Korevaar
Advocaat bij Weebers Vastgoed Advocaten en
docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

Alles over huurrecht onder één dak



Home >



Onderwerpen >



Tools >



Wet- en regelgeving >

- Kwalificatie huurovereenkomst >
- Totstandkoming & inhoud huurovereenkomst >
- Verplichtingen verhuurder >
- Verplichtingen huurder >
- Huurprijs en huurprijswijziging >
- Nutsvoorzieningen, servicekosten en meer >
- Einde huurovereenkomst >
- Derden in het huurrecht >
- Huur en insolventie >
- Huurrecht en procesrecht >

OpMaat Huurrecht+: Dé oplossing voor iedereen die met huurrecht te maken heeft

- Werk **efficiënter** doordat alle huurrechtelijke informatie op één plek staat
- Los vraagstukken sneller op met overzichtelijke beslisbomen
- Zie niets over het hoofd dankzij **gebundelde informatie per onderwerp**
- **Bespaar veel tijd** door gebruik te maken van modeldocumenten

Meer weten? Ga snel naar www.sdu.nl/huurrecht-plus

Sdu

Alle rechten voorbehouden.

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De bij toepassing van art. 16b en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopiëren, dienen te worden voldaan aan de Stichting Pro, Postbus 3060, 2130 KB te Hoofddorp (www.stichting-pro.nl). Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken op grond van art. 16 Auteurswet dient men zich tevoren tot de uitgever te wenden.

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgevers geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden. Het al dan niet op verzoek van de redactie aanbieden van artikelen aan JHV impliceert toestemming voor openbaarmaking en verveelvoudiging t.b.v. de elektronische ontsluiting van (delen van) JHV in enige vorm.

Citeertitel:
JHV 2024/04

Jurisprudentie Huur en Verhuur

Redactie

mr. dr. Marieke Thijssen, Hekkelman Advocaten
mr. Diederik Briedé, Briedé Cassese Advocaten en Mediators
mr. Theo Gardenbroek, Gardenbroek Legal
mr. Karen Mels, Focus Advocaten

Vaste medewerkers

mr. Dirk van den Berg, act Fort Advocaten
mr. Daniël van den Bergh, Pact Advocaten
mr. drs. Pepijn Eymaal, VBTM Advocaten
mr. Patrick Folsche, Avant Advocaten
mr. Elnaz Fotowatkasb, Van Iersel Luchtman advocaten
mr. Gor Gabrielian, Avant Advocaten
mr. Koert Gobbens, Yur Advocaten & Consultants
mr. Rogier Goeman, VBTM Advocaten
mr. Marten Jeths, Tomlow advocaten
mr. Elout Korevaar, Weebers Vastgoed Advocaten/Universiteit Leiden
mr. Su Chun Lin, Hemwood Advocaten
mr. drs. Annemiek Machielse, AMAdvocatuur
mr. Clemens Mesker, Stadhouders Advocaten
mr. Wouter de Vries, Van Diepen Van der Kroef Advocaten

Uitgever

Sdu B.V., Den Haag
Daniëlle Chi

ISSN: 1570-713X

Abonnementen en -administratie

Jurisprudentie Huur en Verhuur (JHV) verschijnt 12 maal per jaar online via opmaat.sdu.nl. JHV is ook beschikbaar via content integratie. Toegang tot JHV via de Sdu Tijdschriften App (Stapp, te downloaden in de App Store en via Google Play) maakt ook onderdeel uit van het abonnement. Stapp is geschikt voor zowel iOS (Apple) als Android (Google).

Voor actuele prijzen, abonnementsvormen en onze leveringsvoorwaarden verwijzen wij u naar sdu.nl of kunt u contact opnemen met onze klantenservice. Abonnementen kunt u afsluiten via sdu.nl of via Sdu Klantenservice. Postbus 20025, 2500 EA Den Haag; tel: (070) 378 98 80; e-mail: sdu@sdu.nl.

Vanwege de aard van de uitgave gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht.

Uw persoonlijke gegevens worden door ons zorgvuldig behandeld en beveiligd. Wij verwerken uw gegevens voor de uitvoering van de (abonnements)overeenkomst en om u op uw vakgebied van informatie te voorzien over gelijksoortige producten en diensten van Sdu bv. Voor het toesturen van informatie over (nieuwe) producten en diensten gebruiken wij uw e-mailadres alleen als u daarvoor toestemming heeft gegeven. Uw toestemming kunt u altijd intrekken door gebruik te maken van de afmeldlink in het toegezonden e-mailbericht. Als u in het geheel geen informatie wenst te ontvangen over producten en/of diensten, dan kunt u dit laten weten aan Sdu Klantenservice: informatie@sdu.nl. Abonnementen gelden voor minimaal één jaar en hebben een opzegtermijn van twee maanden. Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar in de boekhandel. Voor informatie over onze leveringsvoorwaarden kunt u terecht op www.sdu.nl.

©Sdu B.V. 2024