



**Universiteit
Leiden**
The Netherlands

**Annotatie bij Rechtbank Rotterdam, 9 februari 2024,
ECLI:NL:RBROT:2024:801**

Korevaar, E.P.W.

Citation

Korevaar, E. P. W. (2024). Annotatie bij Rechtbank Rotterdam, 9 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:801. *Jurisprudentie Huur & Verhuur*, 2024(8), 87-88. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4177999>

Version: Publisher's Version

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

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4177999>

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

29

Een indexatiebeding betreffende geliberaliseerde woonruimte met een opslag van meer dan één procent op de consumentenprijsindex (CPI) is in beginsel oneerlijk

Rechtbank Rotterdam
9 februari 2024, 10712485 CV EXPL 23-26003,
ECLI:NL:RBROT:2024:801
(mr. M. Fiege)
Noot mr. Elout Korevaar

Onerlijk beding. Toetsing. Indexatiebeding. Opslagbeding.

[BW art. 6:233, 7:249]

Altera Vastgoed verhuurt met ingang van maart 2022 zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs. De huurovereenkomst bepaalt dat de huurprijs wordt aangepast met de consumentenprijsindex (CPI) en verhuurder gerechtigd is om de gewijzigde huurprijs daarboven te verhogen met maximaal drie procent.

De huurder heeft een aanzienlijke huurachterstand laten ontstaan. Altera vordert derhalve ontbinding van de huurovereenkomst. De kantonrechter toetst ambtshalve het indexatiebeding en oordeelt dat het concrete beding oneerlijk is. Tevens geeft de kantonrechter enkele algemene overwegingen over oneerlijke indexatiebedingen.

*Altera Vastgoed N.V.,
vestigingsplaats: Amstelveen,
eiseres,
gemachtigde: mr. M.J. Schapendonk,
tegen
[gedaagde01],
woonplaats: [woonplaats01],
gedaagde,
die niet heeft gereageerd.*

1. De procedure

1.1. Het dossier bestaat uit de volgende processtukken:

- de dagvaarding van 15 september 2023 met bijlagen;
- de rolbeslissing van 18 oktober 2023;

- de akte van Altera Vastgoed met bijlagen.

2. Waar gaat de zaak over?

2.1. [gedaagde01] huurt vanaf 10 maart 2022 een woning met een geliberaliseerde huurprijs van Altera Vastgoed. Altera Vastgoed wil dat vanwege een huurachterstand de huurovereenkomst wordt ontbonden en dat [gedaagde01] wordt veroordeeld om de woning te verlaten. Altera Vastgoed wil ook dat [gedaagde01] wordt veroordeeld tot betaling van de huurachterstand met rente en kosten. [gedaagde01] heeft niet gereageerd.

2.2. [gedaagde01] moet de huurachterstand betalen en de woning verlaten. De rechter stelt de huurachterstand echter vast op een lager bedrag dan Altera Vastgoed eist. Dit komt doordat de rechter de bepaling op grond waarvan Altera Vastgoed de huurprijs mag verhogen vernietigt omdat deze oneerlijk is. De vernietiging van deze bepaling heeft tot gevolg dat de huurprijs die partijen bij het sluiten van de overeenkomst hebben afgesproken nog steeds geldt. De rechter zal dit vonnis op dit punt uitgebreid motiveren en daarbij ingaan op de algemene uitgangspunten die van belang zijn bij de beoordeling of een huurprijswijzigingsbepaling oneerlijk is en zo ja, wat daar dan de gevolgen van zijn. Altera Vastgoed heeft hier ook om gevraagd, omdat volgens haar de hele vastgoedmarkt hier behoefte aan heeft.

3. De beoordeling

Ambtshalve toetsen oneerlijke bepalingen

3.1. De rechter moet ambtshalve beoordelen of de overeenkomst of de algemene voorwaarden van eiseres oneerlijke bepalingen bevatten zoals bedoeld in Richtlijn 93/13 EG. Oneerlijke bepalingen moet de rechter ambtshalve vernietigen.

De huurprijswijzigingsbepaling waar het in deze zaak om gaat

3.2. De huurovereenkomst waar het in deze zaak om gaat is gebaseerd op het ROZ-model woonruimte 2017. In artikel 12.1 van de huurovereenkomst staat het volgende (weergeven voor zover van belang):

“Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, zal de huurprijs jaarlijks per 1 juli worden aangepast op basis van de wijziging van het jaarprijsindexcijfer van de consumentenprijsindex (CPI), reeks voor alle huishouders

(2015=100), zoals dat indexcijfer wordt gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

(...)

Vervolgens heeft de verhuurder het recht om de gewijzigde huurprijs zoals omschreven op de wijzigingsdatum daarboven te verhogen met maximaal 3%.”

Een huurprijswijzigingsbepaling is geen kernbeding
3.3. Altera Vastgoed stelt zich op het standpunt dat de huurprijswijzigingsbepaling een zogenaamd kernbeding is, wat tot gevolg zou hebben dat deze alleen oneerlijk kan zijn als de bepaling niet voldoende duidelijk is. De rechter gaat daar niet in mee. Een bepaling die het mogelijk maakt om jaarlijks de huur te verhogen is geen kernbeding zoals bedoeld in de richtlijn. Aanpassing van de huurprijs heeft geen betrekking op het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst en slechts indirect op de toereikendheid van de prijs die de consument moet betalen. Bovendien worden prijswijzigingsbepalingen genoemd op de zogenaamde ‘blauwe’ lijst van bepalingen die onder omstandigheden worden vermoed oneerlijk te zijn.¹ Hieruit volgt dat niet bedoeld is om prijswijzigingsbepalingen van de richtlijn uit te zonderen.

Wanneer is een huurprijswijzigingsbepaling oneerlijk?

3.4. De rechter oordeelt dat een wijzigingsbepaling bij geliberaliseerde huur oneerlijk is als die bepaling het mogelijk maakt om de huur met meer te verhogen dan op basis van een redelijke inschatting van de markt gerechtvaardigd was. Het gaat daarbij om een redelijke inschatting van de markt op het moment van het sluiten van de overeenkomst voor soortgelijke woningen op de plaats waar de woning is gelegen. De rechter zal dit uitgangspunt hierna toelichten.

3.5. De verhuurder van woonruimte met een geliberaliseerde huur kan de huurprijs alleen jaarlijks verhogen als hij dat met de huurder heeft afgesproken. De wet geeft de verhuurder bij geliberaliseerde huur namelijk niet de mogelijkheid om eenzijdig de huur te verhogen. Wel kan de verhuurder de procedure van artikel 7:272 lid 2 in combinatie met 7:274 lid 1 onder d BW volgen,

maar ook die procedure geeft de verhuurder niet de mogelijkheid een verhoging af te dwingen. Zij geeft de verhuurder slechts het recht om de overeenkomst te beëindigen als de huurder met een redelijk voorstel tot verhoging niet akkoord gaat.² 3.6. Tot 1 mei 2021 was voor geliberaliseerde huur niet geregeld welke verhoging maximaal was toegestaan. De wet bood daarom weinig houvast bij de beantwoording van de vraag wanneer een huurprijswijzigingsbepaling oneerlijk is. Dat de wetgever huurverhogingen bij geliberaliseerde huur aan de markt heeft gelaten, betekent echter niet dat elke regeling was toegestaan. De wet bepaalt namelijk dat consumenten moeten worden beschermd tegen oneerlijke bepalingen.³ Eén van de gezichtspunten die de rechter daarbij moet beoordelen is wat de uitkomst zou zijn geweest als de verhuurder en de huurder in redelijkheid over de wijziging van de huurprijs hadden onderhandeld.⁴ Naar het oordeel van de rechter moet daarom uitgangspunt zijn dat de huur moet kunnen meegaan met een redelijke verwachting van de markt, maar niet meer dan dat. Dat de verhuurder de huur wel mag laten meegaan met de markt past bij de bedoeling van de wetgever tot mei 2021 om de huur in de vrije sector grotendeels vrij te laten. Het valt echter niet in te zien waarom het tegenover de huurder redelijk is om de huur met meer te laten stijgen dan op grond van de markt gerechtvaardigd is.

3.7. Een bepaling die het mogelijk maakt om de huur met meer te verhogen dan een redelijke inschatting van de markt, is met name oneerlijk omdat er (in het gebied van de Rechtbank Rotterdam) al jaren een groot tekort aan woningen is. Daarom zal het voor huurders niet altijd mogelijk zijn om de huurovereenkomst op te zeggen als de huurprijs hen te hoog wordt. Het is mede daarom dat van verhuurders verwacht mag worden dat zij voor de verhoging van de huur een regeling opnemen die ook recht doet aan de belangen van de huurder. De rechter baseert zich hierbij mede op een uitspraak van het Hof van Justitie van de EU, waaruit blijkt dat de vraag of de consument in de

2 Gelet op de tekst van artikel 7:274 lid 1 onder d BW is het overigens de vraag of de verhuurder van geliberaliseerde huur deze mogelijkheid na 1 mei 2021 nog heeft

3 Artikel 6:233 van het Burgerlijk Wetboek

4 Hof van Justitie van de Europese Unie 14 maart 2013, ECLI:EU:C:2013:164 (Aziz)

1 De bijlage bij Richtlijn 93/13 EG

praktijk daadwerkelijk de mogelijkheid heeft om de overeenkomst op te zeggen een belangrijk gezichtspunt is.⁵

3.8. Uit de rechtspraak van het Hof van Justitie van de EU volgt dat ook belangrijke gezichtspunten zijn of de consument voldoende is geïnformeerd over de reden van en de wijze waarop de prijs kan worden gewijzigd en over zijn recht om de overeenkomst te kunnen opzeggen.⁶ Beide aspecten worden in deze zaak bij de bepaling over de jaarlijkse huurverhoging niet toegelicht. Dat enkele feit maakt de bepaling echter naar het oordeel van de rechter niet oneerlijk omdat algemeen bekend is dat een huurder de huurovereenkomst mag opzeggen, en de reden van een jaarlijkse prijsverhoging voor de gemiddelde consument wel duidelijk zal zijn. Algemeen bekend is immers dat prijzen door de jaren heen stijgen.

Algemene uitgangspunten bij een redelijke inschatting van de markt

3.9. De rechter hanteert als uitgangspunt dat een bepaling die het mogelijk maakt om de huur te verhogen met meer dan de consumentenprijsindex plus een opslag van één procentpunt oneerlijk is. Uit de cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek volgt dat tussen 2000 en 2020 de consumentenprijsindex op jaarbasis gemiddeld 2,7% was terwijl de huren gemiddeld zijn gestegen met 3,2%. Dit maakt dat alles boven de consumentenprijsindex plus een opslag van één procentpunt in beginsel verder gaat dan een redelijke inschatting van de markt.

3.10. Een huurprijswijzigingsbepaling die verder gaat dan de consumentenprijsindex plus een opslagpercentage van één procentpunt is niet per definitie oneerlijk, maar het is aan de verhuurder om te stellen en eventueel te bewijzen dat de huurprijswijzigingsbepaling was gebaseerd op een redelijke inschatting van de markt. Ook kunnen er andere omstandigheden zijn die een hogere wijziging gerechtvaardigd maken.

3.11. Altera Vastgoed is in haar stukken ingegaan op de gemiddelde huurverhogingen in Rotterdam in de afgelopen jaren. Deze cijfers leiden echter niet tot een andere conclusie. Uit die cijfers blijkt

namelijk dat bij geliberaliseerde huur de huurprijzen tussen 2015 en 2021 zijn gestegen met gemiddeld 2,5% per jaar terwijl de consumentenprijsindex uitkomt op 1,5% per jaar. Ook hieruit volgt dat verhoging van de huur met de consumentenprijsindex plus één procentpunt een redelijke inschatting van de marktontwikkeling was. Altera Vastgoed heeft bovendien niet uitgelegd waarop zij het opslagpercentage van drie procentpunten heeft gebaseerd.

Een bepaling in strijd met artikel 7:249 BW is niet zonder meer oneerlijk

3.12. De overeenkomst waar het in deze zaak om gaat is aangegaan in maart 2022. Op dat moment gold een tijdelijk maximum voor verhoging van de huur. Op grond van artikel 7:248 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek was een huurwijzigingsbepaling die leidde tot een grotere verhoging dan toegestaan voor dat gedeelte nietig zodat de maximale huurverhoging zou gelden. Op grond van artikel 10 lid 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gold als maximum de consumentenprijsindex plus 1 procentpunt. Per 1 januari 2023 is daaraan toegevoegd dat als de gemiddelde cao-stijging leidt tot een lager percentage, dat percentage plus 1 procentpunt geldt als de maximale huurverhoging. Dit laatste was het geval op 1 juli 2023, het moment waarop Altera Vastgoed de huur in 2023 verhoogde.

3.13. De rechter is van oordeel dat het enkele feit dat de huurprijswijzigingsbepaling Altera Vastgoed het recht geeft om de huur met meer te verhogen dan op grond van de wet is toegestaan niet betekent dat de bepaling oneerlijk is. De wettelijke regeling die een maximum stelt aan de huurverhoging is voorlopig tijdelijk van kracht en is in de korte periode dat zij van kracht was ook nog gewijzigd. Daarom kon van verhuurders niet verwacht worden dat zij huurovereenkomsten steeds aanpasten aan de laatste wetgeving. Dat geldt des te meer voor wetgeving die op het moment van het aangaan van de overeenkomst nog niet van kracht was. Daar komt bij dat de wetgever niet heeft bepaald dat een bepaling die verder gaat dan toegestaan volledig nietig is, maar slechts voor zover de bepaling zou leiden tot een te grote verhoging van de huur. Het past daarom niet bij de bedoeling van de wetgever om bij geliberaliseerde huur een bepaling die kan leiden tot een grotere verhoging dan op grond van de wet is toegestaan enkel om die reden oneerlijk te achten. In zoverre

5 Hof van Justitie van de Europese Unie 21 maart 2013, ECLI:EU:C:2013:180 (RWE Vertrieb)

6 Hof van Justitie van de Europese Unie 21 maart 2013, ECLI:EU:C:2013:180 (RWE Vertrieb)

verschilt deze situatie dan ook van de uitspraak van de Hoge Raad over kinderopvang.⁷

Niet van belang is of uitvoering aan de bepaling is gegeven

3.14. In beginsel is het niet van belang of de huur in de jaren na het aangaan van de overeenkomst daadwerkelijk is verhoogd overeenkomstig het maximaal afgesproken percentage. Het gaat er immers om of de bepaling het evenwicht tussen de verhuurder en de huurder verstoort. Dit moet worden beoordeeld naar het moment waarop partijen de overeenkomst zijn aangegaan. Het feit dat de verhuurder zichzelf de bevoegdheid heeft gegeven om de huur jaarlijks met een bepaald percentage te verhogen, kan het evenwicht dus al verstoren ongeacht of de verhuurder daadwerkelijk van die mogelijkheid gebruik maakt.⁸

3.15. Wel kan een structurele afwijking van wat in de overeenkomst staat maken dat tussen partijen (stilzwijgend) een andere afspraak is gaan gelden. Dit kan dan tot gevolg hebben dat de (oneerlijke) huurprijswijzigingsbepaling is vervallen en dat de nieuwe afspraak tussen partijen is gaan gelden. Beoordeeld moet dan worden of partijen met deze afwijkende handelwijze hebben bedoeld de overeenkomst te wijzigen of dat (één van) partijen er gerechtvaardigd op mocht vertrouwen dat de afspraken die op papier stonden niet meer golden. Voorstelbaar is dat tussen partijen een nieuwe afspraak is gaan gelden wanneer zij vanaf het begin van de overeenkomst gedurende minimaal drie jaren de huur – in afwijking van de overeenkomst – hebben verhoogd volgens telkens dezelfde systematiek. Indien in dat geval een systematiek is gehanteerd waarbij de verhoging niet hoger kon uitkomen dan de consumentenprijsindex plus één procentpunt is de oneerlijke bepaling vervangen door een eerlijke bepaling.

Splitsing van de bepalingen is niet mogelijk

3.16. De rechter is van oordeel dat de huurprijswijzigingsbepaling waar het hier om gaat bij de vraag of die bepaling oneerlijk is, niet kan worden gesplitst. Tekstueel is splitsing in dit geval weliswaar mogelijk, omdat in losse zinnen staat (1) dat

de huur wordt verhoogd overeenkomstig de consumentenprijsindex en (2) dat de verhuurder de huur kan verhogen met een opslagpercentage van 3%, maar bepalend is niet of tekstueel sprake is van losse bepalingen maar of inhoudelijk sprake is van het regelen van meerdere situaties. De rechter vindt hiervoor steun in de rechtspraak van het Hof van Justitie EU.

3.17. Uit recente rechtspraak van het Hof van Justitie EU volgt weliswaar dat splitsing van één beding mogelijk is, maar het ging daarbij om *een bestanddeel van een beding dat losstaat van de andere bedingen en waarvan het oneerlijke karakter apart kan worden getoetst*.⁹ Concreet ging het om een bepaling in een geldleningsovereenkomst waarin stond (1) hoeveel moet worden terugbetaald en (2) de wijze waarop moet worden terugbetaald. Die bepalingen kunnen inhoudelijk van elkaar worden gesplitst. Hier is echter juist sprake van het tegenovergestelde, namelijk één regeling verdeeld over verschillende tekstdelen: de jaarlijkse verhoging van de huurprijs. Het opslagpercentage staat niet los van de verhoging overeenkomstig de consumentenprijsindex. Uit de rechtspraak van Hof van Justitie EU volgt dat in zo'n geval juist moet worden beoordeeld of deze verschillende tekstdelen – aangezien zij hetzelfde regelen – tezamen het evenwicht verstoren.¹⁰

3.18. Altera Vastgoed heeft in dit verband aangevoerd dat de verhoging overeenkomstig de consumentenprijsindex is bedoeld als inflatiecorrectie en het opslagpercentage om mee te gaan met de markt. Dit maakt naar het oordeel van de rechter niet dat het gaat om van elkaar losstaande bedingen waarvan de oneerlijkheid afzonderlijk kan worden getoetst. Het gaat immers niet om afzonderlijke situaties, maar om verschillende redenen voor de verhoging van de huurprijs. Bovendien blijkt dit onderscheid niet uit de overeenkomst.

De gevolgen als een huurprijswijzigingsbepaling oneerlijk is

3.19. Als een huurprijswijzigingsbepaling oneerlijk is, dan heeft dat tot gevolg dat de rechter deze bepaling moet vernietigen. Vernietiging heeft weer tot gevolg dat de huurprijswijzigingsbepa-

7 Hoge Raad 10 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:198 (Kinderopvang)

8 Hof van Justitie van de Europese Unie 21 april 2016, ECLI:EU:C:2016:283 (Radlinger)

9 Hof van Justitie van de Europese Unie 23 november 2023, ECLI:EU:C:2023:911 (Provident Polska)

10 Hof van Justitie van de Europese Unie 21 april 2016, ECLI:EU:C:2016:283 (Radlinger)

ling geacht wordt er nooit te zijn geweest. Dat betekent dat de huurprijs die partijen bij het sluiten van de overeenkomst zijn overeengekomen altijd is blijven gelden. Dit zou alleen anders kunnen zijn in de situatie beschreven onder 3.15. omdat er dan geen sprake meer is van een oneerlijke bepaling.

3.20. De rechter is zich ervan bewust dat teruggaan naar de huurprijs die gold toen de overeenkomst werd gesloten grote gevolgen kan hebben voor verhuurders en voor de markt, maar op basis van de richtlijn en de rechtspraak van het Hof van Justitie van de EU bestaat er naar het oordeel van de rechter geen andere mogelijke uitkomst. Het hof heeft namelijk beslist dat de rechter een oneerlijke bepaling niet mag wijzigen in een eerlijke bepaling en ook geen aanvullend recht mag toepassen.¹¹ De gevolgen van oneerlijkheid kunnen daarom ook niet (deels) buiten toepassing worden gelaten, omdat die gevolgen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zouden zijn. Het doel van de richtlijn is namelijk dat oneerlijke bepalingen uit overeenkomsten verdwijnen en om dat doel te bereiken moeten de sancties uit de richtlijn afschrikkend zijn. Als de rechter oneerlijke bepalingen zou omzetten in eerlijke bepalingen al dan niet op grond van aanvullend recht, zou dit doel niet worden bereikt. In dit geval is terugvallen op aanvullend recht bovendien niet mogelijk omdat een wettelijke regeling ter verhoging van de huurprijs voor liberale huur ontbreekt.

De hoogte van de huurachterstand

3.21. Gelet op wat hiervoor staat, vernietigt de rechter in deze zaak de huurprijswijzigingsbepaling omdat deze oneerlijk is. Dit betekent dat de huurprijs van € 1.800,- die in de huurovereenkomst staat altijd gelijk is gebleven. In de dagvaarding is de huurachterstand tot en met september 2023 berekend op € 15.265,54. Uit bijlage 22 van Altera Vastgoed blijkt dat de huurprijs per 1 juli 2022 is verhoogd met € 43,20 tot € 1.843,20 en dat deze huurprijs per 1 juli 2023 is verhoogd met € 75,57 tot € 1.933,20. In de periode 1 juli 2022 tot en met september 2023 is dus in totaal € 874,71 (15 x 43,20 + 3 x 75,57) te veel aan huur berekend.

De rechter stelt de huurachterstand tot en met september 2023 daarom vast op € 14.390,83. [gedaagde01] wordt veroordeeld dit bedrag aan Altera Vastgoed te betalen. De rente hierover wordt toegewezen zoals hierna onder de beslissing staat vermeld. Altera Vastgoed heeft genoeg gesteld waaruit volgt dat deze moet worden betaald.

De huurovereenkomst wordt ontbonden

3.22. De huurovereenkomst wordt ontbonden, omdat [gedaagde01] verplicht was om de huur op tijd te betalen en dat niet heeft gedaan (artikel 6:265 BW). De huurachterstand is ernstig genoeg om de huurovereenkomst te beëindigen.

3.23. Omdat de huurovereenkomst is ontbonden, moet [gedaagde01] de woning met al zijn spullen verlaten. Dat moet binnen veertien dagen nadat dit vonnis is betekend. Tot en met de dag van ontruiming moet [gedaagde01] een gebruiksvergoeding van € 1.890,- (€ 1.800,- aan huur en € 90,- aan servicekosten) per maand betalen (artikel 7:225 BW). Altera Vastgoed heeft niet uitgelegd waarom [gedaagde01] een vergoeding moet betalen voor de rest van de maand waarin de ontruiming plaatsvindt.

De buitengerechtelijke incassokosten worden deels toegewezen

3.24. Als vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten wordt € 918,91 toegewezen. Aan alle voorwaarden om een vergoeding voor deze kosten te krijgen is voldaan (artikel 6:96 BW). Wel zijn de buitengerechtelijke incassokosten alleen berekend over het bedrag dat is toegewezen.

Proceskosten

3.25. [gedaagde01] moet de proceskosten betalen, omdat hij voor het grootste deel ongelijk krijgt (artikel 237 Rv). De kantonrechter begroot deze kosten aan de kant van Altera Vastgoed op € 130,49 aan dagvaardingskosten, € 1.384,- aan griffierecht, € 406,- aan salaris voor de gemachtigde en € 135,- aan nakosten. Dat is in totaal € 2.055,49. Hier kan nog een bedrag bijkomen als dit vonnis wordt betekend.

Uitvoerbaarheid bij voorraad

3.26. Dit vonnis wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard (artikel 233 Rv).

4. De beslissing

De kantonrechter:

¹¹ Hof van Justitie 30 mei 2013, ECLI:EU:C:2013:341 (Asbeek Brusse) en Hof van Justitie van de Europese Unie 27 januari 2021, ECLI:EU:C:2021:68 (Dexia)

4.1. veroordeelt [gedaagde01] om aan Altera Vastgoed te betalen € 15.309,74 met de wettelijke rente zoals bedoeld in artikel 6:119 BW over openstaande maandbedragen vanaf januari 2023 tot de dag dat volledig is betaald;

4.2. ontbindt de huurovereenkomst tussen partij en en veroordeelt [gedaagde01] om binnen veertien dagen na betekening van dit vonnis de woning aan de [adres01] te Rotterdam met berging nummer [nummer01] en parkeerplaats [nummer02] te ontruimen met alle personen en zaken die zich daar vanwege [gedaagde01] bevinden en het gehuurde met alle sleutels ter beschikking van Altera Vastgoed te stellen;

4.3. veroordeelt [gedaagde01] om vanaf oktober 2023 tot en met de dag waarop de ontruiming plaatsvindt aan Altera Vastgoed te betalen € 1.890,- per maand;

4.4. veroordeelt [gedaagde01] in de proceskosten, die aan de kant van Altera Vastgoed worden begroot op € 2.055,49;

4.5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;

4.6. wijst al het andere af.

NOOT

Na de prejudiciële vragen van de rechtbank Amsterdam over oneerlijke bedingen, zie Rb. Amsterdam 11 januari 2024,

ECLI:NL:RBAMS:2024:129, *JHV* 2024/13, vielen uitspraken van andere rechtbanken te verwachten. De rechtbank Rotterdam haalt in correspondentie met onder andere deurwaarders dit vonnis aan als haar standaardvonnis.

Net als in het vonnis van de rechtbank Amsterdam maakt het overeengekomen beding een opslag van maximaal drie procent boven op de CPI mogelijk. De rechtbank Amsterdam acht een dergelijk beding oneerlijk. Altera heeft die toeslag echter niet altijd toegepast. De aanvangshuur bedraagt € 1.800 per maand en is per 1 juli 2022 geïndexeerd met 2,4% en per 1 juli 2023 met 4,9%. De toegepaste huurverhoging in 2022 is lager dan wettelijk toegestaan (3,3% is toegestaan). De toegepaste huurverhoging in 2023 is hoger dan wettelijk toegestaan (4,1% is toegestaan).

Omdat per 1 mei 2021 de regels betreffende indexatie van geliberaliseerde huurprijzen zijn gewijzigd (als gevolg van de Wet maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, *Stb.* 2021, 213) had de

kantonrechter kunnen overwegen dat het overeengekomen beding ten nadele van de consument afwijkt van het dwingende recht en daarmee onredelijk bezwarend is (vgl. HR 10 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:198 (*Kinderopvang*)). Dit doet hij evenwel niet. Hij overweegt in r.o. 3.13 dat op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst deze wet nog niet van kracht was. Die overweging stemt niet overeen met de feiten. Ook overweegt hij dat krachtens het toenmalige art. 10 lid 3 UHW een opslag hoger dan de wet nietig was, maar voor het mindere wel geldig. Dit argument kan naar mijn idee niet ter onderbouwing dienen van de overweging dat het overeengekomen beding niet automatisch onredelijk bezwarend is. Lagere nationale wetgeving (het toenmalige art. 10 lid 3 UHW), mag immers niet in strijd zijn met hogere internationale wetgeving (Richtlijn 93/13/EEG). Zie inmiddels evenwel anders plaatsvervangend procureur-generaal Wissink (randnummer 73.3 in ECLI:NL:PHR:2024:770, *JHV* 2024/27).

Dit laat onverlet dat de overweging dat de huur moet kunnen meegaan met een redelijke verwachting van de markt enige duidelijkheid biedt (r.o. 3.6). Daarmee is niet beslist dat een opslag bovenop de CPI van maximaal één procent per definitie eerlijk is. Uit de rechtspraak van het HvJ EU volgt immers dat sprake dient te zijn van een objectieve reden voor wijziging van de prijs. Dit volgt uit het *Invitel*-arrest (HvJ EU 26 april 2012, ECLI:EU:C:2012:242) en het *RWE Vertriebs*-arrest (HvJ EU 21 maart 2013, ECLI:EU:C:2013:180).

Anders dan zijn Amsterdamse collega overweegt de kantonrechter dat de criteria uit deze Europese uitspraken niet cumulatief zijn. Zie ook mijn noot bij ECLI:NL:RBAMS:2024:129, *JHV* 2024/13 waarbij gewezen wordt op het verschil in waardering van de Europese rechtspraak door Pavillon en Loos. Zie inmiddels ook Wissink (randnummer 75.5 in ECLI:NL:PHR:2024:770, *JHV* 2024/27). De kantonrechter Rotterdam overweegt in r.o. 3.8 dat het feit dat in deze overeenkomst de consument niet voldoende is geïnformeerd over de reden van en de wijze waarop de prijs kan worden gewijzigd, en over zijn recht om de overeenkomst te kunnen opzeggen, niet automatisch leidt tot het oordeel dat het beding oneerlijk is. Volgens de kantonrechter is immers algemeen bekend dat een huurder de huurovereenkomst mag opzeggen. Dit standpunt is op zich denk ik juist, maar of de consument zich ook realiseert

dat opzegging mogelijk is louter vanwege de prijsverhoging betwijfel ik. Uit de Europese rechtspraak volgt bovendien dat sprake moet zijn van een reële opzeggingsmogelijkheid. In r.o. 3.7 overweegt de kantonrechter dat het vanwege een groot tekort aan woningen voor huurders niet altijd mogelijk zal zijn om de huurovereenkomst op te zeggen. Het ontbreken van een reële opzeggingsmogelijkheid lijkt dus ook in Rotterdam relevant bij de beoordeling van de vraag of het beding oneerlijk is. Dit wordt niet expliciet overwogen.

Merkwaardig is de overweging dat een structurele afwijking van wat in de overeenkomst staat kán maken dat tussen partijen (stilzwijgend) een andere afspraak is gaan gelden (r.o. 3.15). Weliswaar vormt de wijze waarop partijen de overeenkomst hebben uitgevoerd een indicatie van hetgeen de bedoeling van partijen was ten tijde van de totstandkoming daarvan (vgl. o.a. HR 20 mei 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1368, *NJ* 1994/574), maar is de bedoeling van partijen iets anders dan een grammaticaal duidelijk beding. Dat partijen vanaf het begin van de overeenkomst, gedurende minimaal drie jaren, de overeenkomst anders hebben uitgevoerd dan overeengekomen, doet mijns inziens nog geen nieuwe nadere overeenkomst op dat punt ontstaan. Voor rechtsverwerking is immers meer vereist dan enkel tijdsverloop dan wel louter stilzitten (vgl. HR 5 april 1968, ECLI:NL:HR:1968:AB6996 (*Pekingeeden*)). Genoemde overweging lijkt bovendien in strijd met het transparantiebeginsel van Richtlijn 93/13/EEG, dat voorschrijft dat *ten tijde van de totstandkoming* van de overeenkomst het beding duidelijk en begrijpelijk dient te zijn. Indien het beding ná totstandkoming kan wijzigen zal de normaal geïnformeerde en redelijk oplettende gemiddelde consument niet weten waar hij aan toe is.

Duidelijk is dat in Rotterdam anders wordt geoordeeld over een vrijwel identiek beding als in Amsterdam. De Amsterdamse wijze van toetsing is mijns inziens weinig gebalanceerd en beschouwt de criteria voortvloeiende uit Europese rechtspraak als cumulatieve vereisten. De Rotterdamse wijze is verfijnder, maar mijns inziens dogmatisch minder scherp onderbouwd. De overweging over de stilzwijgende overeenstemming over wijziging van het beding correspondeert mijns inziens niet met het recht betreffende wijziging van overeenkomsten en zal niet de toegeworpen red-

dingsboei blijken te zijn die het lijkt te zijn. Het wachten blijft op de antwoorden op de prejudiciële vragen.

Zie: F.J. Ringnalda en T.J. de Groot, *Huurrecht Woonruimte*, Huurreeks Sdu Uitgevers, Den Haag, ISBN 9789012407410, editie 2022 (9e herziene druk), par. 13.4.2.

mr. Elout Korevaar

Advocaat bij Weebbers Vastgoed Advocaten en docent burgerlijk recht aan de Universiteit Leiden

Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden vervoelvoudigd (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 vervoelvoudiging 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. Chantal Martens, CMS law-tax-future
mr. Wouter de Vries, Van Diepen Van der Kroef Advocaten

Uitgever

Sdu B.V., Den Haag
Gert Jan Schinkel

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.