

## Huurovereenkomst woning: beding in nadeel van huurder toch geldig



In het huurrecht worden huurders van woningen over het algemeen goed beschermd. Zelfs wanneer een huurder akkoord is gegaan met een voor hem nadelig beding in de algemene voorwaarden bestaat er op grond van de wet een mogelijkheid om dit beding achteraf te laten vernietigen indien deze onredelijk bezwarend is. In een [recente uitspraak](#) van het hof Arnhem-Leeuwarden werd een beding dat in het nadeel van de huurder was toch geaccepteerd door het hof.

### Casus

De huurder in kwestie, een advocaat, is met zijn verhuurder een huurovereenkomst overeengekomen voor één jaar met onder andere als voorwaarde in de algemene bepalingen dat tussentijdse ontbinding slechts mogelijk is met tussenkomst van de rechter.

*“Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter”*

Al snel blijkt dat de huurder niet tevreden is over de gehuurde woonruimte. Meest opvallende klacht daarbij is een defect brandalarmstelsel dat vaker dan eens nodeloos afgaat en zodoende de baby wakker houdt. Na een paar keer geklaagd te hebben over de woning kondigt de huurder aan de huurovereenkomst buitengerechtelijk te willen ontbinden. De verhuurder accepteert de ontbinding niet en verwijst daarbij naar het opgenomen beding. De huurder daarentegen stelt dat dit beding onredelijk bezwarend is.

## Wetgeving

Op grond van artikel 6:233 BW kan een beding in de algemene voorwaarden worden vernietigd:

- Indien het beding onredelijk bezwarend is voor de wederpartij (artikel 6:233 sub a BW)
- Indien de wederpartij niet een redelijke mogelijkheid heeft gehad om van het beding kennis te nemen (artikel 6:233 sub b BW)

Daarbij is het zo dat een private huurder van een woning in principe wordt aangemerkt als een consument. Dit is van belang nu de wet ten aanzien van consumenten een aantal bedingen in algemene voorwaarden bij voorbaat onredelijk bezwarend acht. Deze staan in de zogenaamde 'zwarte lijst' (artikel 6:236 BW). Zo stelt artikel 6:236 sub b BW expliciet dat uitsluiting of beperking van de bevoegdheid tot ontbinding als onredelijk bezwarend dient te worden aangemerkt. Tot dusver lijkt de wetgeving in het voordeel van de huurder te wijzen.

## Arrest hof<sup>[1]</sup>

[Het hof overweegt](#) dat niet ter sprake staat dat de huurder in dit geval als consument valt aan te merken in de zin van artikel 6:236 BW. Echter oordeelt het hof dat het beding in dit geval toch stand kan houden omdat het beding een beroep op ontbinding van de huurovereenkomst niet uitsluit of beperkt. Het beperkt dus niet de mogelijkheid van ontbinding, maar slechts de wijze waarop kan worden ontbonden. Het hof acht een dergelijke beperking geen onredelijke bezwarende aantasting van de positie van de consument. Het contractuele evenwicht wordt volgens het hof behouden nu de verhuurder op grond van de wet (artikel 7:231 BW) net zo min buitengerechtelijk kan ontbinden.

## Commentaar

Hoewel het hof overweegt dat het feit dat beide partijen niet buitengerechtelijk kunnen ontbinden niet tot een aantasting van contractueel evenwicht leidt, valt daar volgens ons toch wat op af te dingen. Het hof lijkt namelijk te vergeten dat algemeen wordt aangenomen dat consumenten de zwakkere partij zijn en dat de wetgeving met bijvoorbeeld artikel 6:236 BW een meer gebalanceerd speelveld probeert te creëren. Wanneer een verhuurder vervolgens deze regelgeving middels een beding buitenspel kan zetten is er dus niet sprake van een contractueel evenwicht, maar komt de consument alsnog in de zwakkere positie.

Wellicht heeft in deze casus meegespeeld dat de huurder een advocaat was. De advocaat, die ook nog eens privaatrechtelijk georiënteerd was, zal op voorhand wellicht niet tot een zwakkere partij gerekend worden. Dat zeggende heeft het hof deze factor niet zichtbaar meegewogen in haar oordeel. Volgens ons valt er dan ook zeker iets voor te zeggen dat dit beding als onredelijk bezwarend had moeten worden aangemerkt.

**Meer weten? Neem gerust contact op.**

**Marius Rijntjes** ([rijntjes@m2advocaten.nl](mailto:rijntjes@m2advocaten.nl))

[1] In [een uitspraak](#) van de rechtbank Middelburg uit 2009 kwam de rechter in een zelfde soort zaak nog tot een ander oordeel. Daarin oordeelde de rechter dat op basis van artikel 6:267 lid 1 BW de consument in kwestie uitdrukkelijk een bevoegdheid tot buitenrechtelijke ontbinding toekomt. Een beding die een beroep op dat artikel feitelijk uitsluit valt dan ook aan te merken als een beperking in de zin van artikel 6:236 lid b BW en zou dus onredelijk bezwarend zijn.