

# 106. 'Oneerlijke' richtlijnen uit Europa: een plaag voor verhuurders van woonruimte?

MR. G.I. BEIJ

Twee recente rechtbank-uitspraken hebben nieuw licht geworpen op de consequenties die Europese richtlijnen kunnen hebben voor huurovereenkomsten van woonruimte. Eén uitspraak ziet op de Richtlijn oneerlijke bedingen<sup>1</sup> en de andere op de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken.<sup>2</sup> Nadat deze Europese richtlijnen de eerste jaren na implementatie haast onopgemerkt zijn gebleven, worden deze nu steeds vaker ambtshalve toegepast door rechters. Vanwege het strenge karakter en de jurisprudentie van het Europese Hof kunnen de gevolgen van toepassing van de betreffende richtlijnen ingrijpend zijn. Hoewel de lijn in de rechtspraak nog lang niet definitief is, er prejudiciële vragen zijn gesteld en de beroepsmogelijkheden nog niet zijn uitgeput, worden in dit artikel de mogelijk ingrijpende gevolgen van de betreffende richtlijnen besproken.

## Prijsverhogingsbeding in strijd met de Richtlijn oneerlijke bedingen?

In de laatste jaren zijn er steeds meer uitspraken geweest ten aanzien van de toepassing van de Richtlijn oneerlijke bedingen. Bij deze richtlijn gaat het om de vraag of in de verhouding tussen een professionele partij en een consument een beding wordt toegepast met een oneerlijk karakter, waarbij het erom gaat 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.<sup>3</sup>

Een kenmerk van de toepassing van de Richtlijn oneerlijke bedingen is het compromisloze karakter ervan. Als eenmaal is geoordeeld dat een beding uit een huurovereenkomst in strijd is met deze richtlijn, dient het beding volgens vaste rechtspraak van het Europese Hof van Justitie geheel buiten toepassing te worden gelaten, ook al is het slechts deels in strijd met de richtlijn. Ook is het niet toegestaan om de gevolgen van de nietigheid te mitigeren door bijvoorbeeld een andere vergelijkbare bepaling af te spreken of door een beroep te doen op aanvullend recht zoals de redelijkheid en billijkheid.<sup>4</sup> Het maakt voor de toepassing van de richtlijn ook geen verschil of in de praktijk uitvoering aan het beding is gegeven.

Veel van de uitspraken in Nederland concentreerden zich in eerste instantie met name op de vraag of en in hoeverre boetebepalingen in huurovereenkomsten voldeden aan de vereisten van deze richtlijn.<sup>5</sup> Naar aanleiding van die uitspraken zijn de standaardhuurovereenkomsten van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) aangepast in die zin dat de boetes specifiek per overtreding en met een maximum zijn opgenomen.

In een recente uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 3 augustus 2023 werd een huurprijswijzigingsbeding onder de loep genomen.<sup>6</sup> Als de lijn van deze uitspraak gevolgd wordt, kunnen de consequenties zeer groot zijn voor verhuurders. De casus in deze zaak was samengevat als volgt:

Bouwinvest verhuurde aan een echtpaar sinds 2005 een woning voor de (geliberaliseerde) aanvangshuurprijs van € 865 per maand. In de huurovereenkomst was het volgende huurprijswijzigingsbeding opgenomen:

*'De huurprijs wordt voor het eerst per 1 juli volgend op de huuringangsdatum en vervolgens jaarlijks per 1 juli verhoogd met een door de verhuurder vast te stellen percentage, zijnde de percentuele wijziging van het maandindexcijfer voor de maand februari, van de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens, op de meest*

1 Richtlijn (EG) nr. 93/13.

2 Richtlijn (EG) nr. 2005/29.

3 Art. 3 lid 1 Richtlijn (EG) nr. 93/13.

4 Zie o.m. HvJ EU 27 januari 2021, ECLI:EU:C:2021:68.

5 Zie o.m. hierover C.L.J.M. de Waal, 'Oneerlijk beding als bedoeld in Richtlijn 93/13? Dan ook geen schadevergoeding op grond van de wet', *WR* 2021/52.

6 Dit is ook eerder gebeurd, zie rb. Amsterdam 21 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2420.

recente tijdsbasis vastgesteld, berekend overeenkomstig lid II van deze bepaling, vermeerderd met maximaal 5% (van het door de verhuurder vast te stellen ophogingspercentage). (...)'

De huurprijs was ten tijde van de procedure inmiddels verhoogd naar € 1.534,75 per maand. Op enig moment was er een huurachterstand ontstaan en bij vonnis van 22 augustus 2022 heeft de kantonrechter vervolgens de huurovereenkomst voorwaardelijk ontbonden en de ontruiming van de woning toegewezen. Omdat de huurders aan de voorwaarden van het vonnis voldeden is het op basis van dat vonnis niet tot ontbinding en ontruiming gekomen. Vervolgens is er een nieuwe achterstand ontstaan, waarover Bouwinvest de tweede procedure is gestart. Belangrijk detail is dat in de eerste procedure de kantonrechter dus *niet* ambtshalve de huurovereenkomst had getoetst aan de Richtlijn oneerlijke bedingen.

### Erst werden vooral boetebepalingen getoetst aan de Richtlijn oneerlijke bedingen, nu ook huurprijswijzigingsbedingen

In deze tweede procedure ging de kantonrechter daar wel toe over en dan ging het met name over het huurprijswijzigingsbeding. De kantonrechter overwoog dat volgens vaste jurisprudentie het Europees Hof van Justitie<sup>7</sup> hoge eisen stelt aan huurprijswijzigingsbedingen, onder meer de eis dat deze in duidelijke taal moeten zijn geschreven, dat de verhoging objectief bepaalbaar moet zijn en de gronden moet bevatten op basis waarvan en de wijze waarop de huurprijs kan worden aangepast.

De rechtbank meent in dit geval dat het evenwicht tussen partijen is verstoord, omdat er met name voor de 5% verhoging geen duidelijke grondslag is en dit aan de willekeur van de verhuurder is overgelaten. De rechtbank overweegt:<sup>8</sup>

'11. In beginsel is een beding dat een wijziging van de huurprijs regelt eerlijk wanneer die wijziging is gegrond op de consumentenprijsindex en is toegelicht hoe de aanpassing van de huurprijs wordt berekend, of indien het beding verwijst naar de wettelijke regels omtrent de wijziging van de huurprijs. Op grond van het onderhavige beding is het naast een verhoging met de inflatiecorrectie echter ook mogelijk om daar bovenop nog ieder jaar 5% verhoging aan te zeggen. Daardoor is het evenwicht in strijd met de goede trouw ten nadele van huurder als consument aanzienlijk verstoord. Overigens voldoet het beding ook niet aan de hiervoor gestelde voorwaarden: de gronden op basis waarvan en de wijze waarop de huurprijs kan worden

aangepast ontbreken in het beding, alsmede een geldige reden voor de jaarlijkse wijziging van de huurprijs met 5% boven de inflatiecorrectie, waardoor de huurder op dit punt aan de willekeur van de verhuurder is overgeleverd.

12. De kantonrechter is daarom, anders dan Bouwinvest aanvoert, van oordeel dat het huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is.'

Interessant is vervolgens het verweer van Bouwinvest, dat erop wijst dat in de eerdere procedure niet ambtshalve is getoetst aan de Richtlijn oneerlijke bedingen en dat het vonnis in die procedure onherroepelijk is geworden. De rechtbank passeert dit verweer echter en verwijst naar jurisprudentie waaruit blijkt dat als nationale regelgeving, bijvoorbeeld een appeltermijn, in de weg staat aan een sanctie vanwege overtreding van de richtlijn, die nationale regelgeving dan buiten toepassing moet worden gelaten.<sup>9</sup>

De consequenties van dit oordeel zijn fors. Omdat dus de gehele bepaling buiten toepassing moet worden gelaten, komt het erop neer dat Bouwinvest sinds de aanvang van de huurovereenkomst geen beroep heeft kunnen doen op de huurprijswijzigingsbepaling en dat daarom de huurprijs al die jaren hetzelfde is gebleven. In plaats van een achterstand, is er nu dus een voorstand volgens de rechter:

'Gelet op het feit dat de huurovereenkomst al sinds 2005 bestaat en de huurprijs inmiddels bijna is verdubbeld ten opzichte van de oorspronkelijke huurprijs, staat voldoende vast dat van een huurachterstand zoals gesteld geen sprake kan zijn. Evident is dat sprake is van een aanzienlijke voorstand.'

Aangezien deze huurprijswijzigingsbepaling in veel huurovereenkomsten van geliberaliseerde woonruimte voorkomt<sup>10</sup> kan het grote consequenties hebben voor verhuurders als deze lijn van de rechtbank gevolgd blijft worden. Daarbij gaat het niet alleen om lopende huurovereenkomsten. Ook voormalige huurders zouden een beroep kunnen doen op de nietigheid van de betreffende bepaling.<sup>11</sup> Het zou betekenen dat de verhuurders zowel huur moeten terugbetalen vanuit het verleden vanwege ongerechtvaardigde prijsverhogingen, als wel dat zij de huur niet meer kunnen verhogen tot het einde van de lopende huurovereenkomsten.

Vanwege het eerder genoemde compromisloze karakter van de sanctie is er ook weinig dat de verhuurder kan doen

7 HvJ EU 21 maart 2013, zaak C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, en zaak C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 (*Invitel*).

8 R.o. 11.

9 HvJ EU 4 mei 2023, zaak C-200/21, ECLI:EU:C:2023:380.

10 Het is afkomstig uit het veelgebruikte standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), en ook andere huurovereenkomsten kennen vergelijkbare bepalingen.

11 Daarbij zou mogelijk wel verjaring een rol kunnen spelen. Of de verjaring zelf niet weer een te beperkende regel van nationaal recht is die opzij moet worden gelegd, is een vraag die het kader van dit artikel te buiten gaat, maar wel aan de orde kwam in de uitspraak van het HvJ EU van 10 juni 2021, ECLI:EU:C:2021:470, bij een voorbeeld naar Frans recht.

om lopende huurovereenkomsten te verbeteren. Het niet of beperkt toepassen van de verhoging maakt geen verschil. Aanpassing van de bepaling zodat die wel nog voldoet aan de richtlijn kan alleen met instemming van de huurder en dan nog alleen voor de toekomst.<sup>12</sup> Een kantonrechter heeft onlangs<sup>13</sup> wel geaccepteerd dat de verhuurder een vervangingsbepaling voorstelt en dat de huurder dit dient te accepteren op grond van goed huurderschap ex art. 7:213 BW, maar het is te betwijfelen of dit in lijn is met de Europese jurisprudentie tot nu toe.

### De uitwerking van de Richtlijn oneerlijke bedingen heeft een compromisloos karakter. Indien van toepassing dan wordt het gehele beding buiten beschouwing gelaten

Hierbij moet worden opgemerkt dat het nu nog gaat om een momentopname. Er zijn in vergelijkbare procedures prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. In één van die procedures was de vraag aan de orde of het verstrijken van een verzettermijn eraan in de weg kan staan dat er in een latere procedure alsnog kan worden getoetst aan de richtlijn.<sup>14</sup> Bij die procedure ligt er al een conclusie van Advocaat-Generaal Wissink, die als uitgangspunt heeft dat verzettermijnen (en andere termijnen zoals appeltermijnen) in beginsel moeten worden gerespecteerd.<sup>15</sup> Dat is dus een andere insteek dan bij deze rechtbankuitspraak.

### Verhuren zonder omzettingsvergunning een oneerlijke handelspraktijk?

Naast de Richtlijn oneerlijke bedingen kan ook de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken een rol spelen in de verhouding tussen verhuurder en huurder. In dit verband is interessant de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 5 juli 2023<sup>16</sup> over de toepassing van die richtlijn.

De Richtlijn oneerlijke handelspraktijken heeft als doel om de economische belangen van de consument te beschermen tegen oneerlijke handelspraktijken. Deze richtlijn is gecodificeerd via art. 6:193 a-j BW. Art. 6:193b lid 2 BW bepaalt dat een handelspraktijk oneerlijk is als (a) een handelaar handelt in strijd met de vereisten van professionele toewij-

ding, en (b) het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of kan worden beperkt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij zonder die beperking niet had genomen. Lid 3 van dit artikel bepaalt dat een handelspraktijk in het bijzonder oneerlijk is wanneer een handelaar een misleidende handelspraktijk verricht zoals bedoeld in (onder andere) art. 6:193g onder i BW. Uit dat artikel volgt dat de handelspraktijk waarbij beweerd wordt of anderszins de indruk wordt gewekt dat een product legaal kan worden verkocht terwijl dit niet het geval is, onder alle omstandigheden misleidend is.

In dit geval ging het om de verhuur van een woning, waarbij tijdens een inspectie door de gemeente werd geconstateerd dat de woning in feite was gesplitst in twee zelfstandige woningen. De gemeente oordeelde dat hier sprake was van woningvorming, waarvoor een omzettingsvergunning vereist is. Die vergunning had de verhuurder niet. De verhuurder kreeg een boete, welke werd gehandhaafd ook na beroep en hoger beroep bij de Raad van State. De huurder heeft vervolgens de huurovereenkomst vernietigd wegens strijd met de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken.

### Als deze lijn in de rechtspraak wordt gevolgd, dan kunnen verhuurders bij lopende huurovereenkomsten voor geliberaliseerde woonruimte niet meer de huur verhogen

De kantonrechter overwoog dat er inderdaad sprake was van een oneerlijke handelspraktijk. Het gaat hier volgens de kantonrechter om een handelaar en een consument als bedoeld in de richtlijn en om een oneerlijke handelspraktijk. De kantonrechter overweegt:<sup>17</sup>

'De kantonrechter is van oordeel dat het niet informeren van [eiser] over het ontbreken van de benodigde vergunningen door [gedaagde] kwalificeert als een oneerlijke handelspraktijk. Door niet voorafgaand aan de ondertekening van de huurovereenkomst aan [eiser] mee te delen dat hij niet over de door de gemeente vereiste vergunning(en) beschikte, heeft [gedaagde] de indruk gewekt dat de verhuur van de woning aan [eiser] legaal was. Dat het op dat moment niet zeker was dat de gemeente handhavend zou optreden doet niets af aan het feit dat de verhuur van de woning niet legaal was, terwijl [gedaagde] de indruk heeft gewekt dat dit wel het geval was. Ook het feit dat niet handhavend zou worden opgetreden tegen [eiser] maakt geen verschil. [eiser] wordt als huurder immers wel geraakt doordat hij een woning huurt die niet legaal is. Deze belangrijke infor-

12 Zie hieromtrent ook M.B.M. Loos, 'Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen: maakt het Hof van Justitie een einde aan oneerlijke huurverhogingen?', *NJB* 2022/182.

13 Rb. Amsterdam 26 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5949. Dit ging overigens niet om een huurprijswijzigingsbeding maar om een beding inzake incassokosten.

14 Rb. Amsterdam 20 januari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:189, vervolguitspraak ECLI:NL:RBAMS:2023:1208.

15 Conclusie A-G Wissink, Parket bij de Hoge Raad, 19 september 2023, ECLI:NL:PHR:2023:817.

16 Rb. Midden-Nederland 5 juli 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:3740. Zie voor een vergelijkbare uitspraak rb. Midden-Nederland 2 maart 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:786, *WR* 2022/110, m.nt. Inden.

17 R.o.3.7.

matie had [gedaagde] wel moeten delen bij het aangaan van de huurovereenkomst.’

De kantonrechter oordeelde derhalve dat er sprake was van een oneerlijke handelspraktijk en dat de huurovereenkomst terecht was vernietigd. Vervolgens kwam de vraag aan bod wat de gevolgen zijn van de vernietiging. Op grond van art. 6:203 lid 1 BW kan degene die een ander zonder rechtsgrond een goed heeft gegeven deze als onverschuldigd terugvorderen. Gaat het om een prestatie van andere aard dan betaling van een geldsom, dan bestaat er recht op ongedaanmaking daarvan. Kan dit niet, dan dient de prestatie op geld gewaardeerd te worden.

Louter toepassing van dit artikel zou erin resulteren dat de huurder enerzijds de huurbetalingen terug zou ontvangen wegens vernietiging van de huurovereenkomst, terwijl de verhuurder anderzijds recht zou hebben op een bedrag gelijk te stellen aan het huurgenot dat de huurder heeft gehad, omdat de huurder feitelijk wel in de woning heeft verbleven. Als de vergoeding voor het feitelijke gebruik door de huurder gelijk wordt gesteld aan de huur, zou de verhuurder per saldo niets hoeven te betalen. De kantonrechter meent dat dit in strijd is met art. 13 van de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken, waarin is opgenomen dat er een doeltreffende, evenredige en afschrikwekkende sanctie moet zijn op het niet naleven van de richtlijn. Op basis daarvan acht de kantonrechter het redelijk dat de huurder 50% van de betaalde huur gerestitueerd krijgt.

### De verhuurder moet ook bedacht zijn op de werking van de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken

Daarnaast heeft de huurder ook recht op schadevergoeding, omdat het zich schuldig maken aan een oneerlijke handelspraktijk als onrechtmatig in de zin van art. 6:162 BW kan worden gezien. Het betreft in dit geval met name de verhuiskosten, waarvoor de kantonrechter aansluiting zoekt bij de wettelijk vastgestelde verhuiskostenvergoeding zoals bepaald in de Regeling minimumbijdrage verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie.

De Richtlijn oneerlijke handelspraktijken heeft dus ook zijn doorwerking binnen huurovereenkomsten. Ik meen dat het ingrijpende karakter minder is dan bij de Richtlijn oneerlijke bedingen, omdat betoogd kan worden dat een dergelijk resultaat ook via toepassing van de gebrekenregeling bereikt zou kunnen worden, al is daar de bewijslast voor

de huurder groter. De huurder zal immers moeten aantonen dat er sprake is van een gebrek én dat dit gebrek heeft geleid tot een aanzienlijke genotsvermindering en schade. Met een beroep op de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken wordt de bewijspositie van de huurder aanzienlijk verlicht.

Derhalve dient de verhuurder ook bedacht te zijn op de doorwerking van de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken binnen huurovereenkomsten. Ook hier geldt dat er (nog) geen arresten van de Hoge Raad zijn ter zake, zodat het afwachten is wat de definitieve positie van deze richtlijn ten aanzien van huurovereenkomsten zal worden.

### Conclusie / Samenvatting

De Europese richtlijnen inzake oneerlijke bedingen en oneerlijke handelspraktijken kunnen forse invloed hebben op huurovereenkomsten voor woonruimte. Bij de Richtlijn oneerlijke bedingen lag het zwaartepunt eerst op de boetebedingen, nu liggen ook huurprijsverhogingsbedingen onder het vergrootglas. De consequenties van de hiervoor behandelde uitspraak van de rechtbank Amsterdam zouden enorm zijn, te weten dat verhuurders niet alleen grote bedragen zouden moeten terugbetalen aan huurders, maar dat zij ook in de toekomst de huur niet meer zouden kunnen verhogen, omdat immers het gehele beding is vernietigd. Het is moeilijk voorstelbaar dat een dergelijke vergaande interpretatie van de richtlijn stand zal houden bij de Hoge Raad.

Bij de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken zijn de consequenties op het eerste gezicht minder groot. Het bedrijven van een oneerlijke handelspraktijk in het kader van de huurovereenkomst heeft mijns inziens grote overeenkomsten met de gebrekenregeling. Wel biedt de Richtlijn oneerlijke handelspraktijken een makkelijker instrument voor de huurder om vernietiging van de huurovereenkomst en schadevergoeding te verkrijgen, omdat de bewijslast minder is dan bij de gebrekenregeling.

Zoals eerder aangegeven geldt voor voorgaande uitspraken dat het een momentopname is, omdat definitieve oordelen nog moeten volgen. De verhuurders zullen het met belangstelling volgen.

*Dit artikel is afgesloten op 9 oktober 2023.*

#### Over de auteur

**Mr. G.I. (Ginio) Beij**

Advocaat bij M2 Advocaten te Amsterdam en lid van de redactie van *HIP*.