

# Huurprijswijzigingsbedingen: een atoombom of een storm in een glas water? Een analyse van de laatste ontwikkelingen.

Mr. J.A. le Clercq<sup>1</sup>

Een aantal recente uitspraken over de rechtsgeldigheid van prijswijzigingsbedingen in huurovereenkomsten met betrekking tot woonruimte tussen professionele verhuurders en consument-huurders heeft de aandacht getrokken.<sup>2</sup> Kantonrechters hebben onlangs geoordeeld dat deze prijswijzigingsbedingen in strijd zijn met Europees recht. Deze uitspraken kunnen grote gevolgen hebben voor verhuurder en huurders, als de uitspraken in stand blijven. De meningen die in de vakbladen zijn verschenen variëren van een 'atoombom' tot 'een storm in een glas water'. Tijd voor een diepgravende analyse.

Uit jurisprudentie volgt dat het Hof van Justitie vergaande beperkingen aan de geldigheid van prijswijzigingsbedingen stelt, met als doel consumenten te beschermen tegen (wat wordt gezien als) oneerlijke bedingen.<sup>3</sup>

Gevolg van de oneerlijkheid is dat het huurverhogingsbeding, gelet op de vaste jurisprudentie van het Hof van Justitie, volledig buiten toepassing moet worden gelaten.<sup>4</sup> Op het beding kan dus geen beroep worden gedaan door de verhuurder. Te veel betaalde bedragen aan indexatie en verhoging die zijn gestoeld op oneerlijke bedingen kunnen op grond van onverschuldigde betaling worden teruggevorderd of mogelijk worden verrekend met toekomstige huurverplichtingen. Na vernietiging van dit beding kan bij woningen in de vrije sector de huurprijs niet meer worden aangepast.

In dit artikel zullen wij het juridische kader bespreken, de rechtspraak analyseren, de gevolgen van de rechtspraak bespreken en afsluiten met een voorgestelde oplossing voor een 'eerlijk' beding.

## Achtergrond en wettelijk kader

Het Burgerlijk Wetboek (BW) bevat lijsten van bedingen die onredelijk bezwarend zijn (zwarte lijst) of waarvan het vermoeden bestaat dat deze onredelijk bezwarend zijn (grijze lijst).

Daarnaast is de 'blauwe lijst', opgenomen in de Europese richtlijn 93/13/EEG over oneerlijke handelsbedingen in consumentenovereenkomsten.<sup>5</sup> De blauwe lijst bevat bedingen die het evenwicht tussen rechten en verplichtingen van de huurder aanzienlijk kunnen verstoren. Het gaat om een indicatieve lijst. Een van de punten op de lijst betreft

een beding dat de verkoper van de goederen of de dienstverrichter het recht geeft zijn prijs te verhogen, zonder dat de consument het recht heeft om de overeenkomst op te zeggen. Expliciet is toegevoegd dat voornoemde restrictie niet in de weg staat aan bedingen van prijsindexering, voor zover deze wettig zijn en de wijze waarop de prijs wordt aangepast hierin expliciet beschreven is, zie art. 2 sub d op de blauwe lijst.

---

<sup>1</sup> Jeroen le Clercq is als partner verbonden aan de sectie Vastgoed bij Dentons te Amsterdam. Dit artikel is tot stand gekomen met dank aan mr. M. Danismant en mr. P. du Perron.

<sup>2</sup> ECLI:NL:RBAMS:2023:2420; ECLI:NL:RBAMS:2023:3124; ECLI:NL:RBAMS:2023:2489; ECLI:NL:RBAMS:2023:3229; ECLI:NL:RBAMS:2023:3967; ECLI:NL:RBAMS:2023:4216; ECLI:NL:RBAMS:2023:3967; ECLI:NL:RBAMS:2023:4800.

<sup>3</sup> ECLI:C:EU:2013:180 *RWE Vertrieb* en C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 *Invitel*

<sup>4</sup> In onze ogen lijkt "buiten toepassing laten" beter aan te sluiten bij de *nietigheid* van het beding, maar de Nederlandse wetgever en de Hoge Raad lijken van mening te zijn dat een oneerlijk beding *vernietigbaar* is. Zie bv. ECLI:NL:HR:2013:691 r.o. 3.7.3 (*Heesackers/Voets*). In deze bijdrage houden wij daarom aan dat een oneerlijk beding vernietigbaar is.

<sup>5</sup> [EUR-Lex - 31993L0013 - NL \(europa.eu\)](https://eur-lex.europa.eu/lexuri/ui.do?uri=EUR-Lex%2F31993L0013%2FNL)

Blijkens de Richtlijn worden niet alle bedingen van een overeenkomst getoetst of deze eerlijk zijn in de zin van de richtlijn:

- het moet gaan om standaardbedingen zonder afzonderlijke onderhandelingen en het beding in kwestie is geen kernbeding;
- tussen een professionele verkoper/dienstverrichter en een consument;<sup>6</sup>
- en de overeenkomst moet zijn gesloten na 31 december 1994.

Het is vaste rechtspraak dat de rechter ambtshalve de bedingen in huurovereenkomsten moet toetsen aan de Richtlijn.<sup>7</sup> Een partij hoeft er dus niet uit zichzelf een beroep op te doen. Dit geldt dus ook voor huurverhogingsbedingen.

De rechter toetst of het beding onredelijke rechtsgevolgen kan hebben. Hij kijkt niet of het beding in de praktijk daadwerkelijk oneerlijk is uitgekapt.

### Rechtsgeldig prijswijzigingsbeding

Voor een redelijk prijswijzigingsbeding gelden naar het oordeel van de jurisprudentie van het Hof van Justitie<sup>8</sup> de hiernavolgende criteria. Kantonrechters passen deze criteria nu één op één toe op huurwijzigingsbedingen.

1. Het beding moet expliciet zijn opgenomen in het contract of de bijgesloten algemene voorwaarden. Het beding moet in duidelijke en begrijpelijke taal zijn geformuleerd.
2. Het beding moet redelijke/rechtsgeldige gronden voor prijsaanpassing bevatten, alsook de wijze waarop de prijs kan worden aangepast.
3. Het contract moet expliciet vermelden dat de consument de overeenkomst kan beëindigen bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. De consument moet na de kennisgeving van de verhoging een reële mogelijkheid hebben om de overeenkomst daadwerkelijk op te zeggen of te ontbinden.
4. De gebruiker moet de consument voorafgaand aan de prijswijziging op

duidelijke en begrijpelijke wijze informeren. Hij moet concreet aangeven waarom in voorkomend geval gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot (extra) prijsverhoging boven op de CPI, alsook van het percentage van die verhoging, en dit moet een geldige reden zijn voor een wijziging van de prijs.

De bovengenoemde criteria zijn gebaseerd op jurisprudentie. Een huurverhogingsbeding dat beperkt is tot jaarlijkse consumentenprijsindexering en toelicht hoe de aanpassing wordt berekend, is toegestaan volgens de Richtlijn.<sup>9</sup> De exacte interpretatie en praktische toepassing ervan zijn echter nog niet duidelijk.

### Korte analyse rechtspraak

Er is recentelijk een aantal uitspraken gepubliceerd waar een huurverhogingsbeding is vernietigd door Amsterdamse kantonrechters.<sup>10</sup> Een voorbeeld van een vernietigd beding dat in veel huurovereenkomsten staat (en is gebaseerd op het ROZ-model 2017), luidt als volgt:

*“Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 1 juli 2022 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 5%.”*

De huurverhogingsbedingen zijn variaties van CPI + (maximaal) X%. In de uitspraken toetst de rechter (ambtshalve) of de prijswijzigingsbedingen oneerlijk zijn voor de consument aan de hand van de criteria van het Hof van Justitie. De conclusie is telkens dat het beding vernietigd wordt, omdat het evenwicht tussen partijen ten nadele van de consument is verstoord. Een gevolg hiervan is dat de aanvangshuurprijs nooit is aangepast en in beginsel niet meer aangepast kan worden op grond van het prijswijzigingsbeding.

<sup>6</sup> In een enkel geval doet een ondernemers een beroep op de reflexwerking van de Blauwe lijst, wanneer de B2B-transactie nauwelijks te onderscheiden is van consumententransacties. Dit onderwerp wordt verder niet behandeld in deze blog.

<sup>7</sup> ECLI:NL:HR:2013:691 (*Heesakkers/Voets*).

<sup>8</sup> ECLI:C:EU:2013:180 *RWE Vertrieb* en C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 *Invitel*.

<sup>9</sup> Vgl. ECLI:EU:C:2015:782 r.o. 26 - 28 (*Austria Telekom*), waar een prijswijzigingsbeding op basis van de CPI niet aangemerkt wordt als een wijziging van de contractuele voorwaarden.

<sup>10</sup> ECLI:NL:RBAMS:2023:2420; ECLI:NL:RBAMS:2023:3124; ECLI:NL:RBAMS:2023:2489; ECLI:NL:RBAMS:2023:3229; ECLI:NL:RBAMS:2023:3967; ECLI:NL:RBAMS:2023:4216; ECLI:NL:RBAMS:2023:3967; ECLI:NL:RBAMS:2023:4800.

Bij de toepassing van de jurisprudentie van het Hof van Justitie wegen de volgende criteria mee bij de Nederlandse rechter:

1. Bij een variabel<sup>11</sup> huurverhogingspercentage is de huurder volledig overgeleverd aan de willekeur van de verhuurder;
2. De (geldige) gronden op basis waarvan en de wijze waarop de huurprijs kan worden aangepast ontbreken;
3. De huurprijs kan niet verlaagd worden, alleen verhoogd;
4. Het is onzeker of een huurder een reële mogelijkheid heeft de huurovereenkomst op te zeggen (gelet op de huurwoningmarkt in Amsterdam en omgeving).

### Tussenconclusie

In beginsel is een beding dat een wijziging van de huurprijs regelt eerlijk wanneer die wijziging is gegrond op de consumentenprijsindex en in de overeenkomst toegelicht is 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 de onderhavige huurverhogingsbedingen wordt echter naast een verhoging met de inflatiecorrectie ook de mogelijkheid geboden aan de verhuurder om een surplus van X% verhoging ieder jaar aan te zeggen. Volgens de rechtbank Amsterdam wordt daarmee het evenwicht in strijd met de goede trouw ten nadele van huurder als consument aanzienlijk verstoord en wordt het hele beding vernietigd (waaronder de CPI en het surplus).

De uitspraken laten zien dat een ruime interpretatie wordt geven aan de oneerlijkheidstoets. De rechters letten niet alleen op de hoogte van de huurverhoging, maar ook op andere factoren, zoals de wijze waarop de huurverhoging tot stand komt en de mate waarin de huurder wordt benadeeld door de huurverhoging.

Of een beding daadwerkelijk op een oneerlijke wijze is uitgekapt, is voor de toetsing aan de blauwe lijst niet relevant. Het gaat om de mogelijkheid dat een beding oneerlijk kan zijn.

---

<sup>11</sup> Een huurprijsverhogingsbeding met een mogelijkheid tot surplus van x procent is variabel omdat de consument niet weet wat de indexatie wordt. De huurprijs wordt verhoogd met de stijging van de CPI, plus een mogelijk surplus van x procent. De huurprijs kan elk jaar stijgen met een ander percentage, afhankelijk van de inflatie en het surplus. Doordat de consument niet weet wat het surplus wordt (alleen het maximale), is de huurprijsverhoging variabel. De huurprijs kan elk jaar stijgen met een ander percentage, afhankelijk van de inflatie en het surplus.

Het is belangrijk om op te merken dat de uitspraken die hiervoor zijn gepresenteerd, nog niet onherroepelijk zijn. De verhuurders kunnen in hoger beroep gaan tegen deze uitspraken. Wat ons betreft zijn er goede gronden dat dit soort bedingen wel redelijk zijn of dat het kernbedingen betreffen, waardoor ze niet hoeven te worden getoetst aan de Richtlijn. Deze gronden zullen later in dit artikel besproken worden. Ook valt op dat het tot dusverre enkel vonnissen van de rechtbank Amsterdam over dit onderwerp zijn gepubliceerd. Het is de vraag of andere rechtbanken dit voorbeeld zullen volgen.

### Gevolgen

In het *Dexia Nederland*-arrest heeft het Hof van Justitie gesteld dat voorkomen moet worden dat een nationale rechter de overeenkomst aanvult met aanvullend recht, indien de rechter een beding oneerlijk acht.<sup>12</sup> Daarnaast geldt ook dat de rechter een oneerlijk beding niet mag aanvullen of herzien om het daarmee 'eerlijker' te maken. Het gehele beding is ongeldig, niet enkel het oneerlijke deel van het beding. Een andere opvatting zou afdoen aan de beoogde afschrikwekkende werking als sanctie voor het gebruiken van oneerlijke bedingen. Dan zou een gebruiker van het oneerlijke beding immers maar weinig te verliezen hebben. Zo gaat dus in het geval van het huurverhogingsbeding niet alleen het surplus bovenop de (toegestane) CPI onderuit, maar het gehele artikel, inclusief de verhoging conform CPI. De civiele rechter moet het gebruik van oneerlijke bedingen ontmoedigen en daar past een strenge sanctie bij, aldus het Hof van Justitie.<sup>13</sup> Een huurovereenkomst kan in beginsel voortbestaan zonder een huurverhogingsbeding, dus de rechter hoeft de huurovereenkomst na het vernietigen van het beding niet aan te vullen met aanvullend nationaal recht.

Op basis van jurisprudentie van het Hof van Justitie kan door een huurder worden beargumenteerd dat de mogelijkheid van de consument om een beroep te doen op de vernietigbaarheid van een oneerlijk beding, niet kan verjaren.<sup>14</sup> Het is voor een verhuurder niet mogelijk om eenzijdig de huurovereenkomst aan te passen. Wil de verhuurder zekerheid en de uitkomst van de appelprocedures

<sup>12</sup> ECLI:EU:C:2021:68 (*Dexia Nederland B.V.*).

<sup>13</sup> C. Pavillon & J. Spanjaard, 'Civielrechtelijke sancties op oneerlijke bedingen, de 'alles of niets'-benadering bevestigd' *NJ* 2021/1392, afl. 19, pag. 1562-1569.

<sup>14</sup> ECLI:EU:C:2021:470 (*BNP Paribas Personal Finance SA*).

niet afwachten, dan zal hij zijn huurders een voorstel tot wijziging van de huurovereenkomst moeten doen.

Naast dat de huurprijs niet meer geïndexeerd kan worden, heeft vernietiging van het huurprijswijzigingsbeding terugwerkende kracht. Het gedeelte van de huurprijs dat geïndexeerd en verhoogd is en wat de huurder heeft voldaan, kan de huurder als onverschuldigd betaald terugvorderen. Deze vordering verjaart na vijf jaren. Mocht de vordering verjaard zijn, dan kan de huurder de toekomstige huurbetalingen verrekenen met het onverschuldigd betaalde. Verjaring staat verrekening immers niet in de weg. In het ROZ-model 2017 (art. 20.1 AB) is opgenomen dat de huurder de huurvordering niet kan verrekenen met een vordering van huurder op verhuurder. Daar zal een huurder weer tegenin brengen dat die bepaling in strijd is met art. 6:237 sub g BW (grijze lijst) en dus ook niet geldig is. Verhuurder zal op zijn beurt weer moeten reageren door te stellen dat het verrekeningsverbod niet onredelijk bezwarend is. Kortom, de messen zullen worden geslepen.

#### **Een eerlijk beding, de strikte opvatting**

Er zijn meer dan een handvol uitspraken van kantonrechters in Amsterdam die de criteria van het Hof van Justitie toepassen op huurverhogingsbedingen. Deze kantonrechters hanteren allen een strikte toepassing van de criteria, met een onverbidde resultaat. Hieronder volgt aan de hand van de reeds bekende criteria van het Hof van Justitie en de uitspraken van de kantonrechters een poging om de criteria voor een 'eerlijk' huurprijswijzigingsbeding vast te stellen.

Richtlijn 93/13 is niet van toepassing op kernbedingen. Een kernbeding geeft de kern van de prestaties van partijen weer. Partijen kunnen in de considerans van de huurovereenkomst opnemen dat het huurprijswijzigingsbeding behoort tot de kern van de prestaties. De Richtlijn is ook niet van toepassing wanneer partijen afzonderlijk onderhandelen over het beding. Door de kandidaat-huurder een voorstel te laten doen voor een huurverhogingspercentage of de kandidaat-huurder uitdrukkelijk te laten instemmen met het huurverhogingspercentage, onderhandelen partijen over het beding. In beginsel is de Richtlijn dan niet van toepassing.

Mocht er toch getoetst worden of het beding eerlijk is, dan doet de verhuurder er – gelet op de uitspraken van de rechtbank Amsterdam - verstandig aan om de criteria van het Hof van Justitie te verwerken in het

huurverhogingsbeding. Het hangt af van de verhuurder welke afweging hierin wordt gemaakt, en of wordt vastgehouden aan een opslag boven de reguliere CPI-indexering. In dat laatste geval ligt het voor de hand om waarborgen voor de huurder op te nemen die het beding eerlijker maken.

Om de criteria in het huurverhogingsbeding te verwerken dient de verhuurder de huurder tijdig te informeren over de aankomende huurwijziging en over de (geldige) reden voor de huurwijziging. Een geldige reden zou heel goed kunnen zijn het aansluiten bij de markthuur. Andere mogelijkheden voor een verhuurder om mee te groeien met de markt zijn er immers niet. Nu de consument bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen moet hebben wat de (financiële) gevolgen zullen zijn van het huurprijswijzigingsbeding, lijkt een vast percentage of een toetsbare methode waarop de verhoging wordt bepaald vereist.

Ook moet de verhuurder de huurder informeren over de opzegmogelijkheid van de huurder bij de uitoefening van de huurprijswijziging. Het Hof van Justitie noemt in het *RWE-Vertrieb*-arrest dat de consument zijn opzegingsrecht in concreto moet kunnen uitoefenen. Een enkele kantonrechter betwijfelde al of hier, gelet op de huidige woningmarkt in Amsterdam, aan voldaan kan worden.<sup>15</sup>

Het is raadzaam om de huurprijswijziging bovenop CPI los te zetten van de huurprijswijziging conform CPI in de huurovereenkomst. Zoals benoemd is een CPI-verhoging door het Hof van Justitie uitdrukkelijk toegestaan. Dit beding zal losstaand niet vernietigd worden.<sup>16</sup> In principe toetst een rechter het cumulatieve effect van de rechtsgevolgen van bepalingen in een overeenkomst.<sup>17</sup> Het kan dus zijn dat ondanks de splitsing in afzonderlijke artikelen, toch beide huurverhogingen vernietigd worden.

Ook is van belang om reeds bekende factoren van de rechters in Nederland in acht te nemen. De toets in art. 3 de Richtlijn voor de oneerlijkheid van een beding is of een beding in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort. Het is daarom te overwegen om in de huurovereenkomst op te nemen dat de huurprijswijziging ook tot verlaging wegens deflatie kan leiden.

#### **Een eerlijk beding, de gematigde opvatting:**

huurprijsaanpassing conform CPI ook (tijdelijk) wettelijk begrensd.

<sup>17</sup> ECLI:EU:C:2016:283 (*Radlinger*).

<sup>15</sup> ECLI:NL:RBAMS:2023:2420

<sup>16</sup> Door de Wet maximalisering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten is de

Huurprijswijzigingsbedingen zijn niet getoetst door het Hof van Justitie. Zoals hiervoor benoemd hanteren de kantonrechters een strikte toepassing van de arresten van het Hof van Justitie. De arresten lijken echter aanknopingspunten te bieden voor een meer gematigde opvatting over de 'eerlijkheid' van de vernietigde huurverhogingsbedingen. Deze opvatting zullen wij in het hiernavolgende bespreken.

De eerste vraag is of de bedingen zich überhaupt lenen voor toetsing aan de Richtlijn. Er zullen ongetwijfeld voorbeelden zijn van huurders die gepoogd hebben de opslag +X% te schrappen uit hun concept-huurovereenkomst, maar dit zal veruit de minderheid betreffen. Daarnaast zou ook nog beargumenteerd kunnen worden dat er sprake is van een kernbeding. Beleggers in woningen zullen enkel huurovereenkomsten willen aangaan waarin dit beding staat opgenomen, al is het maar om de huurprijs niet te ver uit de pas te laten lopen met de markthuursprijs. Bovendien is in de blauwe lijst een uitzondering gemaakt voor bedingen van prijsindexering, voor zover deze wettig zijn en de wijze waarop de prijs wordt aangepast hierin expliciet beschreven is. De Amsterdamse kantonrechters gaan hier in het geheel niet op in, en springen direct naar de criteria zoals deze in het *Invitel*- en het *RWE Vertrieb*-arrest zijn geformuleerd.

Als gekeken wordt naar de redelijkheid van het huurprijswijzigingsbeding, dan lijkt het ons van belang om de context van de reeds bekende criteria van het *Invitel*- en het *RWE Vertrieb*-arrest te benoemen. Het *Invitel*-arrest zag op de uitleg van een wijzigingsbeding dat het telecombedrijf Invitel het recht gaf de prijs te wijzigen op basis van de bijkomende kosten wanneer een consument de factuur per acceptgiro betaalt, zonder de berekeningswijze van deze extra kosten te preciseren of een geldige reden voor deze aanpassing te specificeren. *RWE Vertrieb* zag op de vraag of een contractuele voorwaarde die de gasleverancier *RWE Vertrieb* de mogelijkheid bood om gasprijzen eenzijdig te wijzigen zonder precisering van reden, voorwaarden of omvang van de wijziging, verenigbaar was met de Richtlijn. In minder dan twee jaar had *RWE Vertrieb* de gasprijzen viermaal verhoogd.<sup>18</sup> Dit zijn een ander soort contracten dan die gelden voor een huurwoning en omstandigheden kunnen verschillen. De vraag is of dezelfde facetten vervolgens even sterk aan bod dienen te komen bij de beantwoording van de vraag of het huurprijswijzigingsbeding CPI + X% redelijk is.

In deze arresten benoemt het Hof van Justitie eerst de toepasselijke bepalingen van het recht van de Unie. Uit de considerans en art. 5 van de Richtlijn volgt dat overeenkomsten in duidelijke en begrijpelijke taal moeten worden opgesteld. Een consument moet daadwerkelijk de gelegenheid hebben om kennis te nemen van alle bedingen. Uitgaande van het ROZ-model, lijkt hier op eerste oogpunt aan voldaan te zijn. Het prijswijzigingsbeding is opgenomen in art. 5 van de huurovereenkomst en de tekst van de bepaling geeft geen reden tot twijfel over de betekenis van het beding: de huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met CPI + (maximaal) X%. In art. 16 AB wordt de berekening conform CPI nader toegelicht. De hoogte van de verhoging of berekening daarvan is dus in tegenstelling tot de bedingen in de arresten van het Hof van Justitie kenbaar voor de consument. De wijziging is ook niet ongelimiteerd, nu deze gemaximeerd is op 5% bovenop de (algemene) CPI-indexering. Bovendien is het kristalhelder dat slechts eenmaal per jaar de huurprijs aangepast kan worden, in plaats van wanneer de gebruiker daar zelf aanleiding toe ziet.

In ECLI:NL:RBAMS:2023:2420 betwijfelde de kantonrechter of een huurder wel in concreto gebruik kon maken van zijn opzeggings-/ontbindingsrecht. Het Hof van Justitie benoemt in het *RWE Vertrieb*-arrest inderdaad dit criterium, maar de context hiervan moet wel in acht worden genomen.<sup>19</sup> In Duitsland was de liberalisering van aardgas nog niet voldoende gevorderd, waardoor er geen andere gasleverancier was die aan de consument kon leveren. Dat is wezenlijk anders dan het feit dat het lastig is om aan woonruimte te komen in Amsterdam en omstreken. Bovendien is het dwingend recht dat een huurder die huurt voor onbepaalde tijd zijn huurovereenkomst altijd kan opzeggen met een opzegtermijn van de betalingstermijn met een maximum van drie maanden (en in de regel een maand). In zoverre is de huurovereenkomst al veel meer in balans dan de overeenkomsten die in het *RWE Vertrieb*-arrest voorlagen.

De algemene toets voor de oneerlijkheid van bedingen volgt uit art. 3 lid 1 van de Richtlijn:

*“Een beding in een overeenkomst waarover niet afzonderlijk is onderhandeld, wordt als oneerlijk beschouwd indien het, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort.”*

<sup>18</sup> Conclusie bij ECLI:EU:C:2015:782 *Austria Telekom* r.o. 3; ECLI:EU:C:2012:242 *Invitel*, r.o. 18 en ECLI:C:EU:2013:180 *RWE Vertrieb* r.o. 19.

<sup>19</sup> ECLI:C:EU:2013:180 *RWE Vertrieb* r.o. 54 en de conclusie r.o. 85.

Art. 4 lid 1 van de Richtlijn geeft regels over de wijze van de beoordeling:

*“Onverminderd artikel 7 worden voor de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding van een overeenkomst alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst, alsmede alle andere bedingen van de overeenkomst of van een andere overeenkomst waarvan deze afhankelijk is, op het moment waarop de overeenkomst is gesloten in aanmerking genomen, rekening houdend met de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft.”*

In art. 3 lid 3 van de Richtlijn wordt verwezen naar de bijlage (de blauwe lijst) van een indicatieve lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. In r.o. 26 van het *Invitel*-arrest benoemt het Hof van Justitie dat de bijlage niet van dien aard is dat de bijlage automatisch de oneerlijkheid van een beding vastlegt, maar dat zij wel een wezenlijk aspect vormt waarop de rechter zijn beoordeling kan baseren.

Zo geven ook art. 3 en 4 van de Richtlijn ruimte aan de nationale rechters voor de beoordeling van de oneerlijkheid van bedingen. In r.o. 22 van het *Invitel*-arrest benoemt het Hof van Justitie bovendien uitdrukkelijk dat zij bevoegd is criteria te noemen die de nationale rechter *kan of moet* toepassen wanneer hij een beding toetst aan de Richtlijn, met dien verstande dat het aan de nationale rechter is, gelet op deze criteria, om in zich *in het licht van de omstandigheden van het geval* uit te spreken over de *concrete kwalificatie* van een bepaald contractueel beding.

Het staat dus vast dat een rechter per geval moet kijken naar de oneerlijkheid van een beding in een overeenkomst. De in de Richtlijn uitgewerkte gedachte is dat de consument, gelet op zijn zwakke onderhandelingspositie, beschermd moet worden.<sup>20</sup> Een huurder van woonruimte in Nederland geniet echter al veel huurbescherming.

Deze context is naar onze mening nog onvoldoende meegewogen bij de toets over huurverhogingsbedingen. Wij achten het daarom goed mogelijk dat een hogere rechter uitgaat van een gematigdere opvatting bij de beoordeling van de oneerlijkheid van de huurverhogingsbedingen.

Dit vormt slechts een greep uit de vele argumenten die tegen de vonnissen van de rechtbank Amsterdam in te brengen zijn. De komende maanden zullen in de

ongetwijfeld talloze procedures die gaan volgen de discussie op nog dieper niveau worden gevoerd.

### **Laatste ontwikkelingen**

Er zijn tot nu toe alleen nog uitspraken van kantonrechters in Amsterdam. Het is nog zeer de vraag wat het oordeel van de hogere rechter zal zijn. In prejudiciële vragen voor de Hoge Raad uit maart 2023 komt het onderwerp slechts terloops aan bod.<sup>21</sup> Kamerlid Nijboer stelde in april 2023 al vragen over dit onderwerp, maar ook die zijn tot het moment van schrijven onbeantwoord gebleven.<sup>22</sup>

### **Conclusie**

De uitspraken van de kantonrechters over oneerlijke huurprijswijzigingsbedingen creëren veel onzekerheid. Op basis van de analyse van de laatste ontwikkelingen is het duidelijk dat de discussie over huurprijswijzigingsbedingen niet zomaar een storm in een glas water is. Het is in potentie een atoombom die voor het vastgoedlandschap grote gevolgen kan hebben.

Kantonrechters passen de criteria van het Hof van Justitie nu één op één toe op huurwijzigingsbedingen. Wij zien echter aanknopingspunten voor een meer gematigde opvatting over de ‘eerlijkheid’ van de vernietigde huurverhogingsbedingen. Het aanpassen van het huurprijswijzigingsbeding lijkt voor nu een verstandige eerste stap, maar het is goed mogelijk dat een hogere rechter tot een ander oordeel komt.

<sup>20</sup> ECLI:EU:C:2012:242 *Invitel*, r.o. 33.

<sup>21</sup> ECLI:NL:RBAMS:2023:1208

<sup>22</sup> [Kamervraag - Niet toegestane huurstijgingen - 2023Z07548](#)