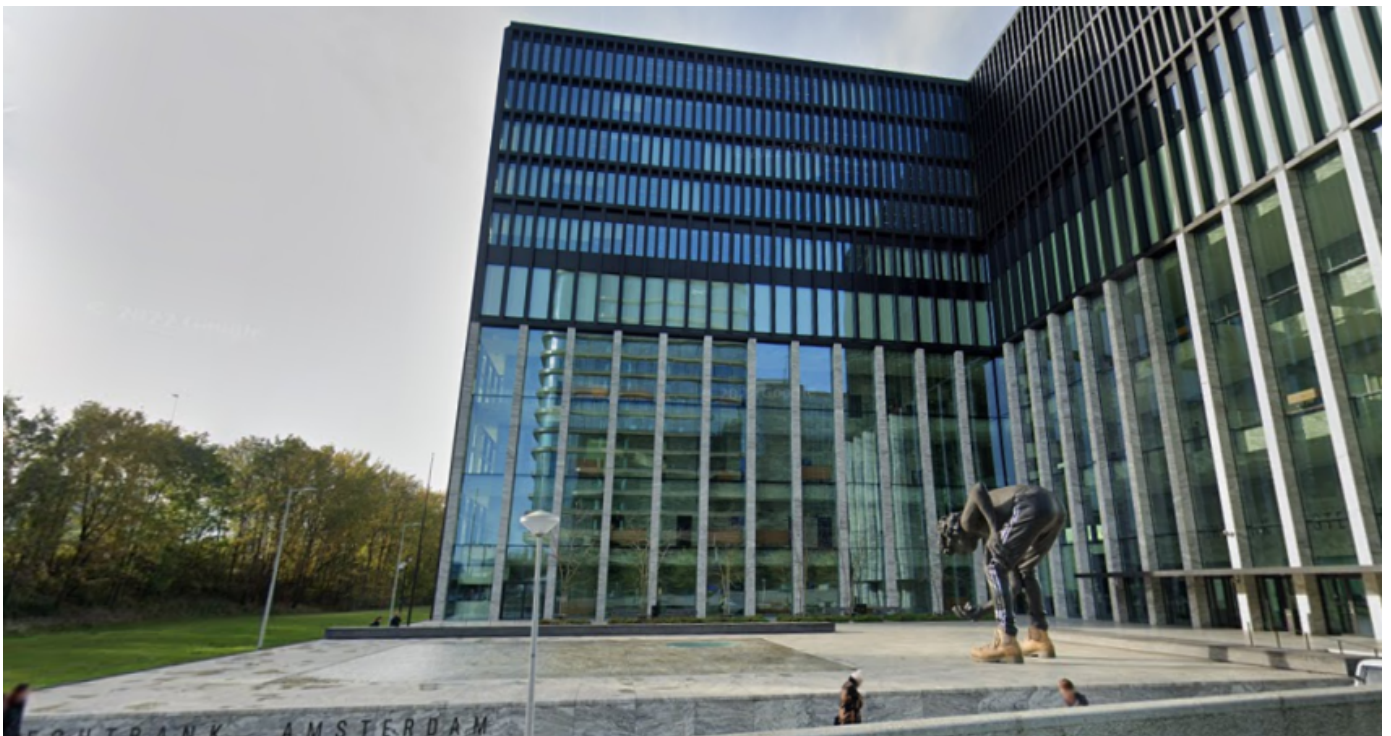



Kantonrechter adviseert: Vervangen van oneerlijk beding in algemene huurvoorwaarden is goed verhuurderschap



 Oscar Boeder

 13 oktober 2023 om 08:10

 3 minuten leestijd

Woningcorporatie Lieven de Key heeft van een rechter in een uitspraak ongevraagd advies gekregen over het vervangen van een oneerlijk beding in haar algemene huurvoorwaarden. Gerechtsdeurwaarder Oscar Boeder gaat ervan uit dat verhuurders nu op redelijk eenvoudige wijze aan hun huurders nieuwe voorwaarden kunnen aanbieden. Wat de gevolgen zijn voor de hele contractperiode, is onduidelijk.

In de zaak van Lieven de Key gaat het om het kantongerecht in Amsterdam met [een uitspraak van 26 september 2023 \(https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2023:5949\)](https://uitspraken.rechtspraak.nl/#!/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2023:5949).

Wat is er aan de hand?

Bouwinvest is dit voorjaar pijnlijk geconfronteerd met ambtshalve toetsing door de kantonrechter in Amsterdam. In die zaak zijn alle huurverhogingen in het verleden nietig verklaard en is de huurprijs teruggebracht tot de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst. Bouwinvest heeft hoger beroep ingesteld. Standaard bepalingen voor huurprijswijzigingen, voorschot servicekosten en buitengerechtelijke kosten, worden door de kantonrechter ambtshalve getoetst als oneerlijk beding. De toetsing vindt plaats aan de hand van Richtlijn 93/13 EG (Richtlijn oneerlijke bedingen). Zodra er sprake is van een oneerlijk beding vervalt de mogelijkheid om deze bedragen te vorderen. Ook andere rechtbanken dan Amsterdam vragen inmiddels om de huurovereenkomst en algemene bepalingen zodat kan worden getoetst of er sprake is van oneerlijk bedingen.

Over de gevolgen van deze uitspraak is veel geschreven en organiseert Vastgoedjournaal op 9 november 2023 een business meeting. Ondertussen volgen de uitspraken waarbij oneerlijke bedingen worden vernietigd, elkaar op.

Maar nu lijkt er licht aan het einde van de tunnel.

Lieven de Key vordert in een procedure betaling van huurachterstand en betaling van buitengerechtelijke kosten. De kosten zijn berekend conform de wet incasso kosten. In de huurvoorwaarden is over (incasso)kosten, kort gezegd, opgenomen dat alle kosten voortvloeiende uit een tekortkoming voor rekening van de huurder komen. De kantonrechter beoordeelt dit beding als oneerlijk, omdat het afwijkt van de wettelijke regeling over buitengerechtelijke incassokosten. Het beding wordt vernietigd en dit deel van de vordering wordt afgewezen.

Vervolgens geeft de kantonrechter advies: Verhuurders ..., die van hun oneerlijke bedingen af willen, 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 maatschappelijk context en oordelen hebben maatschappelijke gevolgen, waar de rechtspraak oog voor moet hebben. ...

Uit de wettelijke regeling voor huur van woonruimte, ..., valt immers af te leiden dat huurder en verhuurder over en weer verplicht zijn zich als een goed verhuurder en respectievelijk een goed huurder te gedragen. Dit brengt, wat de huurder betreft, mee dat deze onder geschetste omstandigheden een aanbod van de verhuurder tot schrapping van het oneerlijke beding ter zake van de buitengerechtelijke kosten of tot vervanging van dit oneerlijke beding door een eerlijk beding behoort te aanvaarden, nu daarmee het doel van de Richtlijn die strekt tot bescherming van de consument er erop gericht is oneerlijke bedingen uit overeenkomsten te verwijderen, wordt bereikt.

Deze overweging is door de kantonrechter algemeen geformuleerd en heeft niet alleen betrekking op het beding over buitengerechtelijke kosten. Ik ben van mening dat op deze manier ook het beding in de huurvoorwaarden in de Bouwinvest zaak kan worden vervangen. Bouwinvest en andere verhuurders kunnen op redelijk eenvoudige wijze aan hun huurders nieuwe voorwaarden aanbieden. Het is onduidelijk wat het gevolg is van nieuwe voorwaarden op de hele contractperiode.

Oscar Boeder is gerechtsdeurwaarder in Haarlem