



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen

Maakt het Hof van Justitie een einde aan oneerlijke huurverhogingen?

Loos, M.

Publication date

2022

Document Version

Final published version

Published in

Nederlands Juristenblad

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Loos, M. (2022). Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen: Maakt het Hof van Justitie een einde aan oneerlijke huurverhogingen? *Nederlands Juristenblad*, 97(3), 192-200. Article 182. <http://deeplinking.kluwer.nl/?param=00DA360A&cpid=WKNL-LTR-Nav2>

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen

Maakt het Hof van Justitie een einde aan oneerlijke huurverhogingen?

Marco Loos¹

Het Nederlandse huurprijzenrecht voor de huur van woonruimte combineert wettelijke regels over de hoogte van de huurprijs en van de wettelijke huurverhoging voor sociale (en tijdelijk ook voor geliberaliseerde) woonruimte met de mogelijkheid van huurprijsverhoging op basis van een contractueel huurprijswijzigingsbeding (in de praktijk vaak ‘huurverhogingsbeding’ genoemd) bij zowel sociale als geliberaliseerde woonruimte. In dit artikel wordt onderzocht of dit systeem verenigbaar is met de rechtspraak van het Hof van Justitie over prijswijzigingsbedingen in algemene voorwaarden.

1. Huurprijzenrecht

Het huurprijzenrecht voor woonruimte is te vinden in onderafdeling 7.4.5.2 BW en in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: UHW). Daarbij is het beginsel van de contractsvrijheid leidend, zo volgt uit artikel 7:246 BW. De wens om huurders te beschermen tegen misbruik van de ongelijke machtspositie tussen huurder en verhuurder heeft onder meer geleid tot een systeem van huurprijzenrecht. Ten aanzien van onzelfstandige woonruimte (vooral: kamers) en voor zelfstandige woonruimte beneden de zogenaamde liberalisatiegrens stelt de wet grenzen aan de wijze waarop huurprijsverhogingen kunnen worden doorgevoerd. De liberalisatiegrens voor zelfstandige ‘sociale woonruimte’ wordt jaarlijks aangepast en is per 1 januari 2022 vastgesteld op € 763,47. Voor zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens, de zogenaamde geliberaliseerde of vrije sector, bevat de wet nauwelijks beperkingen.

De kern van de wettelijke regeling betreft bepalingen over de verhoging van de huurprijs. Voor zowel sociale woonruimte als voor geliberaliseerde woonruimte geldt dat deze gebaseerd kan zijn op een huurprijswijzigingsbeding (artikel 7:246 jo. 248 BW).² Voor sociale woonruimte is daarnaast voorzien in de mogelijkheid van een wettelijke huurprijsverhoging op voorstel van de verhuurder (artikel 7:250 e.v. BW).³ Uitgangspunt daarbij is dat de verhuur-

der, in beginsel eenmaal per jaar, een voorstel kan doen tot verhoging van de huurprijs, waarbij nadere randvoorwaarden gelden (artikel 7:252 BW).⁴

2. Huurprijsverhoging op grond van een huurprijswijzigingsbeding (artikel 7:246 en 248 BW)

Uit artikel 7:246 BW volgt dat partijen in beginsel vrij zijn om de huurprijs en verhogingen daarvan contractueel te regelen. Artikel 7:248 lid 1 BW maakt duidelijk dat een huurverhoging óók voor sociale woonruimte kan volgen uit een huurprijswijzigingsbeding,⁵ maar dat dan de wettelijke huurprijsverhogingsregeling van artikel 7:250 e.v. BW niet van toepassing is. Wanneer een dergelijk beding *niet meer* van kracht is, kan de wettelijke regeling worden toegepast vanaf twaalf maanden nadat voor het laatst een contractuele huurverhoging is doorgevoerd. Voor geliberaliseerde woonruimte ontbreekt de mogelijkheid van een wettelijke huurverhoging goeddeels.⁶

Op grond van een ter uitvoering van artikel 10 lid 2 UHW en het Besluit huurprijzen woonruimte uitgevaardigde ministeriële regeling geldt bij sociale woonruimte voor zowel de wettelijke huurverhoging als die op basis van een huurprijswijzigingsbeding een maximumpercentage.⁷ Voor geliberaliseerde woonruimte geldt dat in de jaren 2021-2023⁸ de huurprijs jaarlijks niet mag stijgen

met een hoger percentage dan de inflatie plus 1% (artikel 10 lid 3 UHW).

Artikel 7:248 lid 2 (voor sociale woonruimte) en 3 (voor geliberaliseerde woonruimte) BW voegen hieraan toe:

‘Leidt toepassing [van het huurprijswijzigingsbeding, MBML] tot een verhoging van de huurprijs die hoger is dan toegelaten [...], dan is het beding nietig voor zover dat beding leidt tot een hogere dan toegelaten verhoging en geldt de huurprijs als verhoogd met de toegelaten verhoging.’

Voor de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 geldt voor zowel sociale als geliberaliseerde woonruimte een maximumpercentage voor de huurprijsverhoging van 0% (‘huurbevrozing’).⁹ De leden 2 en 3 brengen mee dat (ook) wanneer een contractueel huurprijswijzigingsbeding geldt, in deze periode geen huurverhogingen mogen worden doorgevoerd. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat de regels betreffende nietigheid en vernietigbaarheid van rechtshandelingen, opgenomen in titel 3.2 BW, ook op de huurovereenkomst van toepassing zijn.¹⁰ Toepassing van deze regels zou in dit geval echter betekenen dat de huurovereenkomst *blijvend* is aangepast aan het wettelijke maximum. En omdat het wettelijke maximum van 1 juli 2021 tot 30 juni 2022 gesteld is op 0%, zou dat betekenen dat ook na juni 2022 geen huurverhogingen kunnen worden doorgevoerd op basis van een contractueel huurprijswijzigingsbeding, aangezien het ‘nietige deel’ van het huurprijswijzigingsbeding dan ook voor de toekomst geen gelding meer zou hebben.¹¹ Dat is evident niet zo bedoeld door de wetgever: uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat de wetgever wilde aansluiten bij een uitspraak van de

Hoge Raad, waarin deze oordeelde dat de redelijkheid en billijkheid in de weg kunnen staan aan een beroep op het huurprijswijzigingsbeding.¹² De wetgever was echter van mening dat hier niet op basis van de omstandigheden van het geval diende te worden geoordeeld, omdat dit zou leiden tot rechtsongelijkheid en ook goeddeels de zin zou ontnemen aan het vaststellen van een vast percentage voor de maximale huurverhoging. Om die reden wordt ‘[...] het *beroep* op de huurverhogingsclausule [beperkt] (curs., MBML)’.¹³ Daarmee wordt duidelijk dat van nietigheid in de zin van titel 3.2 BW geen sprake is, maar eerder van toepassing van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 lid 2 BW), maar dan zonder dat acht mag worden geslagen op de omstandigheden van het geval.¹⁴ Ook het feit dat de artikelleden spreken over de situatie dat *toepassing* van het beding leidt tot een te hoge huurprijsverhoging, duidt daarop.

Dat betekent wel dat de leden 2 en 3 geen betrekking hebben op de geldigheid van huurprijswijzigingsbedingen, maar (slechts) op de toepassing van een rechtsgeldig beding.

Ook artikel 7:248 lid 1 BW heeft geen betrekking heeft op de geldigheid van het beding. Het artikellid luidt immers:

‘De huurprijs kan worden verhoogd hetzij op grond van een beding in de huurovereenkomst dat in deze wijziging voorziet, hetzij *indien een dergelijk beding niet van kracht is*, op de wijze als voorgeschreven in de artikelen 252, 252a, 252c en 253. *Gedurende het bestaan van een dergelijk beding* is toepassing van de artikelen 252, 252a, 252c en 253 uitgesloten. *Indien een dergelijk beding niet meer van kracht is*, kan vanaf een tijdvak van twaalf maanden na het

Voor de periode van 1 juli 2021 tot en met 30 juni 2022 geldt voor zowel sociale als geliberaliseerde woonruimte een maximumpercentage voor de huurprijsverhoging van 0%

Auteur

1. Prof. dr. M.B.M. Loos is hoogleraar Privaatrecht, in het bijzonder Europees consumentenrecht, aan de Universiteit van Amsterdam, en aangesloten bij het Amsterdam Centre for Transformative private law (ACT). Hij dankt Marija Bartl, Marjelle van 't Ende, Marij Frons, Cor Gabrelian, Theo Gardenbroek, Jeroen Heuving, Candida Leone en Charlotte Pavillon voor hun opmerkingen bij een eerdere versie van dit artikel.

Noten

2. Bedingen die ertoe leiden dat de huurprijs binnen twaalf maanden meer dan eenmaal worden verhoogd, zijn nietig (art. 7:251 BW). Een uitzondering geldt voor

huurprijsverhogingen die samenhangen met aanpassingen aan de woning (art. 7:255 BW) en voor ‘inhaalhuurverhogingen’ (art. 7:252c en 10a UHW).

3. Deze regeling geldt op grond van art. 7:247 BW niet voor geliberaliseerde woonruimte.

4. Daarnaast gelden er regels voor de inkomensafhankelijke huurverhoging (art. 7:252a en 252b BW), huurprijsverhogingen die samenhangen met aanpassingen aan de woning (art. 7:255 BW) en ‘inhaalhuurverhogingen’ (art. 7:252c en 10a UHW).

5. Een dergelijk beding is niet in alle huurovereenkomsten opgenomen.

6. Zie voor een uitzondering art. 7:255a BW.

7. Bij de vaststelling van het maximumper-

centage (of, vanaf 1 januari 2022, bij sociale woonruimte met een huurprijs van minder dan € 300, het maximumbedrag) van de wettelijke huurverhoging bestaat geen directe relatie met (compensatie voor) de inflatie.

8. Art. 10 lid 3 UHW en art. 7:248 leden 3 en 4 BW zijn ingevoegd door de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, *Stb.* 2021, 194.

Uit art. IA, IIIA en IV van die wet blijkt dat de genoemde bepalingen (vooralsnog) slechts drie jaar van kracht zijn.

9. Zie art. 6 van en Bijlage V bij de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte, zoals gewijzigd bij Regeling van de Minister van BZK van 17 maart 2021, nr. 2021-0000139803.

10. *Kamerstukken II 1997/98*, 26 089, nr. 3, p. 6.

11. Sterker nog: bij nietigheid zouden eerdere huurverhogingen evenzeer onverschuldigd zijn, en dus op grond van art. 6:203 BW teruggevorderd kunnen worden.

12. HR 20 april 1990, *NJ 1990/676* (*Van der Klugt/De Boer*).

13. *Kamerstukken II 1999/2000*, 26 089, nr. 6, p. 42.

14. Het is de vraag of de wetgever hier bewust een ‘tussenfiguur’ heeft willen creëren tussen nietigheid van het beding en het slechts buiten toepassing laten ervan, of dat hier eerder sprake is van slordige wetgeving.



© Shutterstock

tijdstip waarop laatstelijk toepassing is gegeven aan het beding, aan de hiervoor genoemde artikelen toepassing worden gegeven' (curs., MBML).

Lid 1 regelt daarmee de *gevolgen* van een rechtsgeldig huurprijswijzigingsbeding en de *gevolgen* van het ontbreken daarvan bij contractsluiting of op een later moment. Voor de vraag of een huurprijswijzigingsbeding rechtsgeldig is, moet – afgezien van het in artikel 7:251 BW bepaalde – worden teruggevallen op het algemene vermogensrecht, in het bijzonder de regels over algemene voorwaarden. Dat is niet verrassend: in de parlementaire geschiedenis is gewezen op de toepasselijkheid van het algemene vermogensrecht op het huurprijzenrecht¹⁵ en op de regeling inzake algemene voorwaarden.¹⁶ Bovendien had de Hoge Raad al onder het oude recht geoordeeld dat een huurprijsindexeringsclausule in een overeenkomst van huur van woonruimte in beginsel geldig is, maar dat de omstandigheden van het geval kunnen meebrengen dat het beding onredelijk bezwarend is.¹⁷

3. De algemene voorwaarden-regeling

In veel gevallen is in het huurcontract of een bijgevoegde set algemene voorwaarden een huurprijswijzigingsbeding

opgenomen. Het beding betreft niet de kern van de prestatie van de huurder (de huurprijs), maar regelt de wijziging (de verhoging) daarvan.¹⁸ Het gaat daarmee om algemene voorwaarden in de zin van artikel 6:231 onder a BW. Wanneer de huurder met succes een beroep doet op een van de vernietigingsgronden van artikel 6:233 BW, is hij bevrijd van zijn gebondenheid aan het beding. Een beroep op de eerste vernietigingsgrond, de schending van de informatieplicht (artikel 6:233 onder b BW), zal in de regel niet slagen: indien het beding in het door de huurder getekende huurcontract staat, staat daarmee vast dat hem een redelijke mogelijkheid is geboden om kennis te nemen van het beding, en hetzelfde geldt indien de set algemene voorwaarden waarin het beding is opgenomen, voor contractsluiting ter hand is gesteld of aan de huurder is toegezonden.

De tweede vernietigingsgrond is dat het beding *onredelijk bezwarend* is (artikel 6:233 onder a BW). Bij de uitleg ervan moet rekening worden gehouden met de rechtspraak van het Hof van Justitie EU over het overeenkomstige artikel 3 lid 1 van de Europese Richtlijn oneerlijke bedingen.¹⁹ Wanneer een huurder als natuurlijk persoon woonruimte voor zichzelf huurt, moet hij als consument in de zin van de richtlijn worden aangemerkt.²⁰ Een ver-

Een verhuurder die gedurende langere periode meerdere woonruimtes verhuurt, zoals een huisjesbaas of een corporatie, zal als ‘verkoper’ in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen moeten worden aangemerkt

huurder die gedurende langere periode meerdere woonruimtes verhuurt, zoals een huisjesbaas of een corporatie, zal als ‘verkoper’ in de zin van de richtlijn moeten worden aangemerkt.²¹ Dat brengt mee dat de rechter zo nodig ambtshalve zal moeten beoordelen of het beding onredelijk bezwarend is,²² en dat ook de consumentenbescherming van artikel 6:236 en 237 BW (zwarte en grijze lijst) van toepassing is. Bovendien moet rekening worden gehouden met de plaatsing van het beding op de Europese lijst van mogelijk oneerlijke bedingen, de zogenaamde ‘blauwe lijst’ die als bijlage bij de Richtlijn oneerlijke bedingen is gevoegd.²³ Ook moet worden beoordeeld of het beding in duidelijke en begrijpelijke taal is gesteld. Schending van dit in artikel 6:238 lid 2 BW opgenomen transparantievereiste is volgens het Hof van Justitie van doorslaggevend belang bij de beoordeling of een beding onredelijk bezwarend is.²⁴ Het transparantievereiste brengt mee dat de huurder daadwerkelijk de gelegenheid moet hebben gehad om voor of bij contractsluiting kennis te nemen van alle bedingen van de overeenkomst,²⁵ zodat hij al op het moment van contractsluiting kan voorzien welke economische gevolgen voor hem uit een beding voortvloeien.²⁶ Het is daarbij niet voldoende dat het beding taalkundig en grammaticaal begrijpelijk is.²⁷ Het Hof van Justitie stelt in plaats daarvan dat niet aan het transparantievereiste is voldaan indien de huurder niet voor of bij contractsluiting beschikt over alle gegevens die noodzakelijk zijn om tot een geïnformeerde beslissing te komen over de wenselijkheid van het sluiten van de overeenkomst onder de door de verhuurder aangeboden voorwaarden.²⁸

Bij de toetsing van bedingen aan artikel 6:233 onder a BW moet rekening worden gehouden met alle omstandigheden van het geval die kenbaar zijn op het moment van de contractsluiting, zoals de aard en de overige

inhoud van de overeenkomst en de wederzijds kenbare belangen van partijen.²⁹ In *Tijhuis/Dexia*³⁰ maakte de Hoge Raad duidelijk dat de enkele mogelijkheid van het ontstaan van een nadeel voor de consument voldoende kan zijn om het beding als onredelijk bezwarend aan te merken, zonder dat dat nadeel zich in het desbetreffende geval (op een later moment) ook daadwerkelijk moet hebben gemanifesteerd.

Een van de bij de toetsing aan artikel 6:233 onder a BW te betrekken omstandigheden, is het feit dat het bij huurovereenkomsten om langlopende overeenkomsten gaat. In het *RWE Vertrieb*-arrest, dat over een prijswijzigingsbeding in de algemene voorwaarden van een energiebedrijf gaat, stelde het Hof van Justitie voorop dat de Europese wetgever ‘voor langlopende overeenkomsten zoals gasleveringsovereenkomsten heeft erkend dat de leverancier rechtmatig belang erbij heeft de prijs van zijn dienst te kunnen wijzigen’.³¹ Het Hof voegde daar echter aan toe:

‘Een standaardbeding dat een dergelijke eenzijdige aanpassing mogelijk maakt, moet evenwel voldoen aan de in deze richtlijn gestelde eisen van goede trouw, evenwicht en transparantie.’³²

Specifiek ten aanzien van het in artikel 7 Handvest van de Grondrechten van de Europese Unie³³ neergelegde grondrecht op huisvesting heeft het Hof van Justitie geoordeeld dat dit door de nationale rechter in de toetsing van een beding dient te worden betrokken, ook bij een overeenkomst tussen een consument en een handelaar.³⁴ Rutgers wijst in dit verband onder meer op huurovereenkomsten, omdat de consument (de huurder) het risico loopt op ont ruiming indien hij niet de (gehele) huurprijs aan de ‘ver-

15. Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 2.

16. Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 6.

17. HR 10 juli 1989, NJ 1989/840, m.nt. P.A. Stein (*Spanjaard/Maatschappij voor Huizen Bezit en Beheer*).

18. Vgl. M.B.M. Loos, *Algemene voorwaarden*, Den Haag: Bju, derde druk, nr. 13, ten aanzien van prijswijzigingsbedingen in het algemeen.

19. Richtlijn 1993/13/EEG, *PbEG* 1993, L 95/29.

20. Hvj EU 30 mei 2013, C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341 (*Asbeek Brusse*); HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691

(*Heesakkers/Voets*).

21. Zie bijvoorbeeld Rb. Midden-Nederland, sector kanton, locatie Utrecht, 29 september 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:4680.

22. Hvj EU 30 mei 2013, C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341 (*Asbeek Brusse*); HR 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691 (*Heesakkers/Voets*).

23. Hvj EU 26 april 2012, C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 (*Invitel*), punt 26. In deze zin ook HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*).

24. Hvj EU 7 november 2019, gevoegde zaken C-419/18 en 483/18, ECLI:EU:C:2019:930 (*Profi Credit Polska II*), punt 58.

25. Hvj EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:C:EU:2013:180 (*RWE Vertrieb*), punten 43-44.

26. In deze zin ook HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*).

27. Hvj EU 30 april 2014, C-26/13, ECLI:EU:C:2014:282 (*Kásler*), punten 69-72; Hvj EU 20 september 2017, C-186/16, ECLI:EU:C:2017:703 (*Andriuc*), punten 44-48.

28. Hvj EU 20 september 2017, C-186/16, ECLI:EU:C:2017:703 (*Andriuc*), punten 47-48.

29. Hvj EU 20 september 2017, C-186/16, ECLI:EU:C:2017:703, punt 53; HR 21 april 2017, ECLI:NL:HR:2017:773 (*Tijhuis/*

Dexia).

30. HR 21 april 2017, ECLI:NL:HR:2017:773 (*Tijhuis/Dexia*).

31. Hvj EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:C:EU:2013:180, NJ 2013/375 (*RWE Vertrieb*), punt 46. In deze zin ook Hvj EU 26 november 2015, ECLI:EU:C:2015:782 (*Verein für Konsumenteninformation/A1 Telekom Austria AG*), punt 25, ten aanzien van elektronische communicatiediensten.

32. Hvj EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:C:EU:2013:180, punt 47.

33. *PbEU* 2012, C 326/391.

34. Hvj EU 10 september 2014, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189 (*Kušionová*), punt 65.

koper' (de verhuurder) betaalt.³⁵ Daarvan is bijvoorbeeld sprake indien de huurder weigert een huurprijsverhoging te betalen.

4. (Prijs-)wijzigingsbedingen in algemene voorwaarden

4.1. De arresten *Invitel* en *RWE Vertrieb*

Voor de beoordeling van prijswijzigingsbedingen is van belang dat dergelijke bedingen op de 'blauwe lijst' staan. Onder punt 1 onder j zijn genoemd bedingen die de verhuurder het recht geven om zonder geldige, in de overeenkomst vermelde redenen eenzijdig de voorwaarden van de overeenkomst, waaronder ook de tarieven, te wijzigen. Dat de voorwaarden van een huurovereenkomst kunnen worden gewijzigd, past bij het feit dat het gaat om een overeenkomst die is gesloten voor langere of voor onbe-

De eisen waaraan prijswijzigingsbedingen moeten voldoen, worden door het Hof van Justitie tamelijk strikt getrokken

paalde tijd, aangezien een dergelijke overeenkomst moet kunnen worden aangepast aan gewijzigde omstandigheden. Zoals gezegd wordt die mogelijkheid ook door het Hof van Justitie met zoveel woorden erkend.³⁶ De eisen waaraan prijswijzigingsbedingen moeten voldoen, worden door het Hof van Justitie echter tamelijk strikt getrokken.

In het *Invitel*-arrest maakte het Hof van Justitie duidelijk dat een prijswijzigingsbeding slechts aanvaardbaar is wanneer de gronden voor de prijswijziging reeds in de overeenkomst worden genoemd en deze ook een geldige reden voor wijziging vormen, uit het beding duidelijk voortvloeit op welke wijze de prijs wordt aangepast, en aan de consument de bevoegdheid toekomt om zijn binding aan de overeenkomst te beëindigen indien de gebruiker zijn contractuele wijzigingsbevoegdheid uitoefent. Deze *cumulatieve* voorwaarden strekken ertoe het contractuele evenwicht tussen partijen te handhaven bij een aanpassing van de overeenkomst aan gewijzigde omstandigheden.³⁷ De Hoge Raad heeft in het *Euribor*-arrest duidelijk gemaakt dat ook naar Nederlands recht alleen dan sprake is van een eerlijk wijzigingsbeding wanneer aan deze combinatie van voorwaarden is voldaan.³⁸

In het *RWE Vertrieb*-arrest voegde het Hof hieraan toe dat de gebruiker van de algemene voorwaarden, in dat geval een energiebedrijf, al in de overeenkomst zelf dient aan te geven hoe de wijziging wordt vastgesteld en dat de consument bij uitoefening van de wijzigingsbevoegdheid gerechtigd is de overeenkomst te beëindigen. Aan deze informatieplicht is niet voldaan indien de gebruiker van de algemene voorwaarden slechts verwijst naar een wettelijke regeling waaruit het recht op opzegging of ontbinding voortvloeit, aangezien daarmee niet zeker is gesteld

dat de consument ook weet dat hij de overeenkomst kan beëindigen.³⁹ De gebruiker moet deze informatie bovendien al vóór of bij contractsluiting hebben verstrekt. Indien hij dat heeft nagelaten, kan hij deze omissie niet na contractsluiting herstellen door de informatie alsnog een redelijke tijd voor het ingaan van de wijziging te verstrekken.⁴⁰ Wanneer de gebruiker van de algemene voorwaarden daadwerkelijk gebruik wil maken van zijn wijzigingsbevoegdheid, moet hij de consument voorafgaande aan de tariefwijziging daarover op duidelijke en begrijpelijke wijze informeren. Deze informatieplicht komt daarmee bovenop de verplichting om de consument vóór sluiting van de overeenkomst op duidelijke en begrijpelijke wijze te informeren over de voornaamste voorwaarden voor uitoefening van dat recht op eenzijdige wijziging, aldus het Hof.⁴¹ De mogelijkheid voor de consument om de overeenkomst op te zeggen bij een eenzijdige wijziging van de tarieven moet bovendien niet louter formeel zijn, maar ook daadwerkelijk kunnen worden benut.

'Dat is niet het geval wanneer de consument, om redenen die verband houden (...) met de voorwaarden van de betrokken markt, niet daadwerkelijk de mogelijkheid heeft om van leverancier te veranderen (...). In dit verband moet met name rekening worden gehouden met het gegeven of op de betrokken markt concurrentie heerst, de eventuele kosten die voor de consument verbonden zijn aan opzegging van de overeenkomst, het tijdsverloop tussen mededeling en toepassing van de nieuwe tarieven, de informatie die op het tijdstip van mededeling is verstrekt, en de kosten en de tijd om van leverancier te veranderen.'⁴²

4.2. Toepassing op het huur(prijzen)recht

Uit *Invitel* en *RWE Vertrieb* lijkt dus te volgen dat voor huurprijswijziging op grond van een huurprijswijzigingsbeding de volgende eisen gelden:

1. Het huurprijswijzigingsbeding moet zijn opgenomen in het huurcontract of de bijgesloten algemene voorwaarden.
2. Het huurprijswijzigingsbeding bevat de grond(en) op basis waarvan en de wijze waarop de huurprijs kan worden aangepast.
3. De gronden voor aanpassing van de huurprijs vormen een geldige reden voor wijziging.
4. In het huurcontract is bepaald dat de huurder bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de huurovereenkomst kan beëindigen.
5. Wanneer de verhuurder gebruik maakt van zijn wijzigingsbevoegdheid, moet hij de huurder voorafgaande aan de huurverhoging daarover op duidelijke en begrijpelijke wijze informeren.
6. De huurder moet nadat hij geïnformeerd is over de huurverhoging een reële mogelijkheid hebben om de huurovereenkomst daadwerkelijk op te zeggen of te ontbinden.

Deze arresten perken ogenschijnlijk de mogelijkheden voor een verhuurder om huurprijsverhogingen te kunnen doorvoeren, sterk in. Vooral het *RWE Vertrieb*-arrest is in dit opzicht problematisch, omdat huurders de huurovereenkomst vanwege de in Nederland heersende woning-

Huurders kunnen de huurovereenkomst vanwege de in Nederland heersende woningnood moeilijk opzeggen om vervolgens met een andere ‘leverancier’ van woonruimte een nieuwe huurovereenkomst te sluiten

nood moeilijk kunnen opzeggen om vervolgens met een andere ‘leverancier’ van woonruimte een nieuwe huurovereenkomst te sluiten. Los van de beperkte beschikbaarheid van woningen: juist bij bewonerswissels bedingen verhuurders bij zowel sociale als geliberaliseerde woonruimte aanzienlijk hogere aanvangshuren dan de huurprijs die door de inmiddels vertrokken vorige huurder moest worden betaald.⁴³ Bovendien gelden voor door corporaties aangeboden sociale woonruimte lange wachttijden⁴⁴ en moet een huurder van door particuliere verhuurders aangeboden woonruimte er rekening mee houden dat hij slechts een huurcontract voor een periode van twee jaar kan sluiten, waarna hij wederom woonruimte zal moeten vinden tegen de dan gehanteerde aanvangshuur.⁴⁵ Ook zijn aan verhuizing aanzienlijke kosten verbonden,⁴⁶ die eveneens belemmerend kunnen zijn voor opzegging of ontbinding. Ten slotte is verhuizen een bekende stressfactor, en veel huurders zullen die stress willen vermijden.⁴⁷ Dit alles lijkt mee te brengen dat de beëindigingsbevoegdheid in werkelijkheid niet kan worden benut door de huurder. Uit het *RWE Vertrieb*-arrest zou dan volgen dat een huurprijswijzigingsbeding niet toegestaan is en steeds als onredelijk bezwarend zou moeten worden aangemerkt.

Zo ernstig is de situatie voor verhuurders echter niet. Dat komt in de eerste plaats omdat de reikwijdte van het *RWE Vertrieb*-arrest niet duidelijk is. Het Hof van Justitie heeft zijn oordeel over de oneerlijkheid en transparantie van prijswijzigingsbedingen nadrukkelijk betrokken op gasleveringsovereenkomsten, waarbij een rol speelt dat in artikel 3 lid 3 van de in deze zaak toepasselijke Tweede Gasrichtlijn⁴⁸ is bepaald dat de lidstaten ervoor moeten

zorgen dat de consument daadwerkelijk moet kunnen overstappen op een nieuwe leverancier. Het is bepaald niet ondenkbaar dat op andere terreinen, zoals bij de huur van woonruimte, de geldigheid van een prijsindexeringsbeding niet afhangt van de feitelijke mogelijkheid voor een consument om de overeenkomst op te zeggen.

4.3. Prijsindexeringsbedingen en andere huurprijswijzigingsbedingen na *A1 Telekom Austria*

Een tweede nuancering volgt uit de Richtlijn oneerlijke bedingen zelf: uit punt 2 onder d van de blauwe lijst volgt dat een prijsindexeringsbeding niet oneerlijk is indien het beding wettig is en de wijze waarop de prijs wordt aangepast, expliciet in het beding is beschreven. In het arrest *A1 Telekom Austria*⁴⁹ heeft het Hof van Justitie duidelijk gemaakt dat voor zover een prijswijzigingsbeding (slechts) leidt tot een automatische aanpassing van de prijs overeenkomstig een objectieve consumentenprijsindex die door een publieke instelling als het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is vastgesteld, van een wijziging in de voorwaarden geen sprake is. In zo'n geval hoeft de huurder ook niet de bevoegdheid of de mogelijkheid tot beëindiging te hebben.⁵⁰ Dat betekent dat wanneer uit het huurprijswijzigingsbeding objectief kan worden afgeleid hoe en wanneer de huurprijs wordt aangepast, en daarbij expliciet wordt aangesloten bij een door een publieke instelling als het CBS vastgestelde prijsindex, het beding is toegestaan.

Aan het *A1 Telekom Austria*-arrest lijkt ten grondslag te liggen dat bij een automatische aanpassing van de prijs overeenkomstig een objectieve prijsindex, het doel van de tariefwijziging bestaat uit een inflatiecorrectie. Deze

35. J.W. Rutgers, 'The right to housing (Article 7 of the Charter) and unfair terms in general conditions', in: H. Collins (ed.), *European Contract Law and the Charter of Fundamental Rights*, Cambridge/Antwerp/Portland: Intersentia 2017, p. 129.

36. HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:C:EU:2013:180 (*RWE Vertrieb*), punt 46.

37. HvJ EU 26 april 2012, C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 (*Invitel*), punten 24, 26, 28-29.

38. HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*).

39. HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:C:EU:2013:180 (*RWE Vertrieb*), punt 50.

40. HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11,

ECLI:C:EU:2013:180 (*RWE Vertrieb*), punt 51.

41. HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:C:EU:2013:180 (*RWE Vertrieb*), punt 52. In deze zin ook HvJ EU 23 oktober 2014, gevoegde zaken C-359/11 en C-400/11, ECLI:EU:C:2014:2317 (*Schulz/Technische Werke Schussental en Egbringhoff/Stadtwerke Ahaus*), punt 47.

42. HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:C:EU:2013:180 (*RWE Vertrieb*), punt 54.

43. Die stijging bedroeg in 2018 voor sociale woonruimte 8,4% en voor geliberaliseerde woonruimte 14,8%. Zie B. Blijie, K. Gopal & D. Ligthart, 'Huurprijzen vrije sector. Naar de invoering van een noodknop middenhuur', 2019, p. 8, te

vinden op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-893279.pdf>.

44. J. Lijzenga & M. van Setten, 'Evaluatie Wet doorstroming huurmarkt 2015', 2021, p. 33, 40 en 47, te vinden op rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2021/05/27/evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015/bijlage-evaluatie-wet-doorstroming-huurmarkt-2015.pdf.

45. Lijzenga & Van Setten 2021, p. 47-48.

46. Denk aan de kosten voor het inschakelen van verhuizers of het huren van een bestelbus voor het vervoer van de inboedel, en de kosten die samenhangen met de inrichting van de nieuwe woning.

47. Vgl. [\[om-geeft-verhuizen-zoveel-stress#/\]\(https://eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/hypotheek-en-overdracht/waar-om-geeft-verhuizen-zoveel-stress#/\); \[kjenning.nl/blog/\]\(https://kjenning.nl/blog/\)](https://eigenhuis.nl/huis-kopen/bestaande-bouw/hypotheek-en-overdracht/waar-</p></div><div data-bbox=)

[verhuizen-geeft-stress-en-is-veel-gedoe](https://kjenning.nl/blog/verhuizen-geeft-stress-en-is-veel-gedoe).

48. Deze richtlijn is vervangen door de Derde Gasrichtlijn, Richtlijn 2009/73/EG, *PbEU* 2009, L 211/94, die in eveneens art. 3 lid 3 een hiermee woordelijk overeenkomende bepaling bevat.

49. HvJ EU 26 november 2015, ECLI:EU:C:2015:782 (*Verein für Konsumenteninformation/A1 Telekom Austria AG*), punten 26-28.

50. In deze zin ook M.G.J. van 't Ende, 'Grenzen aan wijzigingsbedingen in algemene voorwaarden: biedt de Hoge Raad dezelfde consumentenbescherming als het HvJ EU? (I)', *WPNR* 2020/7305, p. 879.

impliciete grond van inflatiecorrectie wordt door het Hof van Justitie geaccepteerd. Wanneer de aanpassing echter niet automatisch gebeurt, maar een keuze van de verhuurder impliceert (de huurprijs kan worden aangepast met maximaal de verhoging van de consumentenprijsindex) is de impliciete grond van de aanpassing al wat minder duidelijk: gaat het hier nog steeds alleen om een inflatiecorrectie, of spelen wellicht ook andere motieven een rol? Daarmee lijkt hier het transparantievereiste wel te zijn geschonden, maar het lijkt onwaarschijnlijk dat dit beding onredelijk bezwarend wordt geoordeeld: in dit geval kan de verhoging van de huurprijs voor de huurder mogelijk gunstiger uitpakken dan de inflatiecorrectie, maar in ieder geval niet ongunstiger. Bovendien lijkt het weinig aannemelijk dat de huurder door de economische gevolgen die dit beding voor de huurder met zich brengt, zou kunnen worden bewogen tot het zoeken van een andere huurwoning.

Dat kan anders zijn indien het huurprijswijzigingsbeding meebrengt dat de huurprijs kan worden aangepast met maximaal de verhoging van de consumentenprijsindex plus x%. In ieder geval te ver gaat het in de praktijk veel gehanteerde ROZ-Model huurovereenkomst woonruimte.⁵¹ In de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst

In ieder geval te ver gaat het in de praktijk veel gehanteerde ROZ-Model huurovereenkomst woonruimte

Woonruimte van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) is voor geliberaliseerde woonruimte een beding opgenomen ter compensatie van de inflatie. Artikel 5.2 van het ROZ-Model huurovereenkomst woonruimte voegt daar een tweede huurprijswijzigingsbeding voor geliberaliseerde woonruimte aan toe. Volgens dit beding wordt de huurprijs – bovenop de compensatie voor de inflatie – verhoogd met maximaal y%, zonder dat daarbij voor de huurder vooraf inzichtelijk is op basis waarvan de (verdere) verhoging van de huurprijs wordt bepaald. In dit geval is inflatiecorrectie duidelijk niet het doel van de huurprijswijziging. Dat betekent dat noch de grond voor de huurprijswijziging uit het beding kan worden afgeleid, noch de wijze waarop de huurprijs kan worden aangepast, terwijl dat volgens het Hof van Justitie wel vereist is voor de geldigheid van het prijswijzigingsbeding. Het lijkt dan ook waarschijnlijk dat het Hof van Justitie een dergelijk huurprijsindexeringsbeding als onredelijk bezwarend zou aanmerken. Dat geldt ook als de reden voor de huurprijswijziging samenhangt met ontwikkelingen op de woningmarkt, en zeker als de wijziging in dat geval niet gekoppeld wordt aan een objectieve index. In een dergelijk geval zal het voor de gemiddelde huurder immers niet mogelijk zijn om de economische gevolgen van het beding te overzien, aangezien hij op het moment van con-

tractsluiting niet in staat is in te schatten hoe deze ontwikkelingen zullen uitpakken en dus met welke huurprijs hij in de toekomst rekening moet houden. Om die reden zal ook een zogenaamd markthuurbeding, waarmee de huurprijs gedurende enkele jaren slechts met de hoogte van de inflatie wordt verhoogd, maar na vijf jaar wordt verhoogd tot het dan geldende marktconforme niveau,⁵² vermoedelijk onredelijk bezwarend worden geacht.

Voor huurprijswijzigingsbedingen die geen huurprijsindexering betreffen, blijven de strenge eisen van *RWE Vertrieb* onverkort gelden. Gelet op de al genoemde woningnood en de daaruit voortvloeiende belemmeringen voor de huurder om de huurovereenkomst te beëindigen, betekent dat dat dergelijke bedingen als oneerlijk moeten worden aangemerkt en, zo nodig ambtshalve, door de rechter zullen moeten worden vernietigd. Dat is slechts anders indien de huurverhoging voortvloeit uit een wettelijke bepaling, zoals artikel 7:255 of 255a BW, aangezien de inhoudscontrole van artikel 3 Richtlijn oneerlijke bedingen in dat geval niet van toepassing is.⁵³

5. Geen huurverhoging na vernietiging van oneerlijk huurprijswijzigingsbeding?

5.1. Gevolgen vernietiging huurprijswijzigingsbeding bij geliberaliseerde woonruimte

Wanneer een huurprijswijzigingsbeding onredelijk bezwarend is, is de rechter gehouden het beding te vernietigen. Dat heeft ernstige gevolgen voor de verhuurder: uit de rechtspraak van het Hof van Justitie blijkt dat het de rechter niet is toegestaan om het beding te wijzigen⁵⁴ of te matigen,⁵⁵ maar dat ook een vervanging van het beding op grond van de redelijkheid en billijkheid⁵⁶ niet is toegestaan. Dat zou anders zijn indien de huurovereenkomst niet zou kunnen voortbestaan zonder het nietige huurprijswijzigingsbeding, maar daar is uiteraard geen sprake van: de hoogte van de huurprijs volgt dan immers uit de bij contractsluiting afgesproken aanvangshuur.

Bij geliberaliseerde woonruimte betekent dit dat na vernietiging van het huurprijswijzigingsbeding de huurprijs niet meer kan worden verhoogd, zelfs niet ter compensatie van de inflatie.⁵⁷ Er zijn voor de verhuurder nog wel enkele alternatieven beschikbaar. Uit de parlementaire geschiedenis van artikel 7:274 lid 1 onder d BW wordt afgeleid dat de verhuurder wel aan de huurder een aanbod kan doen tot wijziging van de huurprijs en dat hij, indien de huurder dat aanbod weigert, de overeenkomst kan opzeggen en bij de rechter een vordering kan instellen tot vaststelling van het tijdstip van het eindigen van de huurovereenkomst.⁵⁸ Dat betekent dat indirect op deze grond huurverhoging kan worden afgedwongen. Sinds de inwerkingtreding van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten⁵⁹ op 1 mei 2021 is deze weg echter (vooralsnog voor een periode van drie jaar) uitgesloten.⁶⁰

In de praktijk komt bij geliberaliseerde woonruimte ook een andere constructie voor. Daarbij wordt bijvoorbeeld een huurprijs afgesproken van € 2500 per maand, maar wordt voor een bepaalde periode een korting van € 1000 op die huurprijs verleend. Na afloop van die periode geldt de oorspronkelijk overeengekomen huurprijs van € 2500 per maand, waarop eventueel wederom korting

kan worden verleend. In een dergelijk geval zijn de economische gevolgen van de bedingen – mits deze in duidelijke en begrijpelijke taal zijn geformuleerd – voldoende duidelijk voor de huurder. In dit geval gaat het bovendien om bedingen die de kern van de prestatie van de huurder bepalen. Deze bedingen kunnen derhalve niet op deze grond onredelijk bezwarend worden verklaard. Deze constructie doorstaat vermoedelijk ook een toets aan de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

5.2. Gevolgen vernietiging huurprijswijzigingsbeding bij sociale woonruimte

Voor sociale woonruimte lijkt huurverhoging – voor zover althans de huurprijs niet bevroren blijft – ook zonder dergelijke omwegen mogelijk te zijn na vernietiging van het huurprijswijzigingsbeding. Het eerder aangehaalde artikel 7:248 lid 1 BW geeft immers aan dat indien er geen huurprijswijzigingsbeding is overeengekomen of dit niet meer van kracht is, huurverhoging kan plaatsvinden op de wijze voorzien in artikel 7:250 e.v. BW. Dat leidt er feitelijk toe dat het huurprijswijzigingsbeding in dit geval wordt vervangen door de wettelijke huurprijsverhoging. Maar inmiddels is onzeker geworden of een terugval op de wettelijke regeling voor huurverhoging mogelijk is: in het recente arrest *Dexia Nederland*⁶¹ stelde het Hof dat uit artikel 6 Richtlijn oneerlijke bedingen voortvloeit dat de sanctie op het oordeel dat het beding oneerlijk is, afschrikwekkend dient te zijn voor de gebruikers van algemene voorwaarden. Het Hof stelt in dit verband dat voorkomen moet worden dat handelaren oneerlijke bedingen blijven gebruiken in de wetenschap dat ook al mochten deze ongeldig worden verklaard, de overeenkomst niettemin door de nationale rechter zou kunnen worden aangevuld met regels van aanvullend recht. Aangezien, zoals zojuist al is aangegeven, de huurovereenkomst kan voortbestaan zonder het oneerlijke beding, is het ook niet noodzakelijk dat het aanvullend recht wordt toegepast om nietigheid van de overeenkomst te voorkomen. Dat betekent dat de rechter ook niet bevoegd is om dat aanvullende recht toe te passen – ongeacht of de rechter deze regeling actief in de plaats zou moeten stellen van het nietige beding of dat deze regeling ‘van rechtswege’ van toepassing zou zijn. Voor zover artikel 7:250 e.v. BW dus zou moeten worden aangemerkt als *aanvullend* recht – wat verdedigbaar is nu

afwijking ervan op grond van artikel 7:248 BW in beginsel is toegestaan – zou het *Dexia Nederland*-arrest meebrengen dat die regeling niet mag worden toegepast als het huurprijswijzigingsbeding is vernietigd. Desalniettemin wordt uit artikel 7:265 BW afgeleid dat de regeling van artikel 7:250 e.v. BW van dwingend recht is, omdat de wettelijke regeling niet alleen beoogt de positie van de huurder te beschermen, maar ook om de huurtoeslaguitgaven van de overheid te beteugelen.⁶² Of de uit *Dexia Nederland* geldende regel óók geldt ten aanzien van dwingend recht, is onzeker. De eerste uitspraak waarin een kantonrechter de regel uit *Dexia Nederland* heeft toegepast op bepalingen van dwingend recht, is echter al geweest.⁶³

5.3. Verschillen tussen geliberaliseerde en sociale woonruimte maatschappelijk acceptabel?

Bij vernietiging van het huurprijswijzigingsbeding zou de verhuurder bij sociale woonruimte dus mogelijk wel tot huurverhoging over kunnen gaan door een daartoe strekkend voorstel te doen overeenkomstig het bepaalde in artikel 7:252 BW. De verhuurder van *geliberaliseerde* woon-

De wettelijke regeling van het huurprijzenrecht zou daarmee juist ten nadele van minder draagkrachtige huurders uitpakken

ruimte kan de huur echter niet verhogen, omdat er voor geliberaliseerde woonruimte geen met artikel 7:252 BW overeenkomstige regeling bestaat en de mogelijkheid om huurprijsverhoging via het doen van een redelijk aanbod tot sluiting van een nieuwe huurovereenkomst in ieder geval voorlopig is afgesloten. Dat leidt tot de conclusie dat huurders bij sociale woonruimte, waarvan de regels bedoeld zijn om mensen met een relatief laag inkomen te beschermen tegen al te forse huurprijsverhogingen, slech-

51. Model-contract van de Raad voor Onroerende Zaken, te vinden op roz.nl/de-roz-modellen/model-woonruimte/.

52. Zie *Kamerstukken II* 2019/20, 35 488, nr. 3, p. 3.

53. Zie art. 1 lid 2 richtlijn oneerlijke bedingen.

54. HvJ EU 14 juni 2012, C-618/10, ECLI:EU:C:2012:349 (*Banco Español de Crédito*).

55. HvJ EU 30 mei 2013, C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341 (*Asbeek Brusse*).

56. HvJ EU 3 oktober 2019, C-260/18, ECLI:EU:C:2019:819 (*Dziubak*).

57. Dat kan anders zijn indien, zoals bij het

ROZ-model voor de huur van woonruimte, er nog een *afzonderlijk* huurprijsindexeringsbeding in de algemene voorwaarden is opgenomen dat op zichzelf genomen, ondanks de voorziene cumulatie met het oneerlijke huurprijswijzigingsbeding, niet onredelijk bezwarend is: die beoogde cumulatie kan meebrengen dat het beding alsnog als onredelijk bezwarend wordt geoordeeld, zie HvJ EU 21 april 2016, C-377/14, ECLI:EU:C:2016:283 (*Radlinger/Finway*), punt 95.

58. Blijkens de parlementaire geschiedenis van het huidige art. 7:274 lid 1 onder d BW is, ondanks de slordige redactie van het art.

onderdeel, geen wijziging van het tot dan geldende recht beoogd, zie *Kamerstukken* 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 51; in deze zin ook A.R. de Jong, *Huurrecht*, Den Haag: Boom, 7e druk, 2019, p. 489 e.v.; Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/509 en 514; Hof Arnhem-Leeuwarden, locatie Arnhem, 5 maart 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:BZ3775 (*Scheerder/Klinkenberg c.s.*).

59. Wet van 9 april 2021, *Stb.* 2021, 194.

60. Zie ook Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021, nr. 509.

61. HvJ EU 27 januari 2021, gevoegde zaken C-229/19 en 289/19,

ECLI:EU:C:2021:68 (*Dexia Nederland BV*), punten 61-67.

62. Zie bijvoorbeeld Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/233.

63. Zie Rb. Midden-Nederland, sector kanton, locatie Utrecht, 29 september 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:4680, waar de kantonrechter oordeelde dat een oneerlijk opzegbeding (waarin de opzegtermijn voor de huurder was verlengd tot twee maanden) niet kan worden geconverteerd overeenkomstig art. 7:271 lid 6 BW, maar in zijn geheel nietig is, zodat de huurovereenkomst direct opzegbaar was.

De kans is groot dat een huurprijswijzigingsbeding waarin geen gebruik wordt gemaakt van indexering, als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt

ter af zouden zijn dan huurders bij geliberaliseerde woonruimte. De wettelijke regeling van het huurprijzenrecht zou daarmee juist ten nadele van minder draagkrachtige huurders uitpakken. Bovendien lijkt deze conclusie ook niet te kunnen worden gerechtvaardigd door de tweede reden waarom de huurprijswetgeving van dwingendrechtelijke aard is: de beteugeling van de huurtoeslaguitgaven. Een *verbod* op huurverhoging, zoals dat nu geldt voor geliberaliseerde woonruimte waarbij het huurprijswijzigingsbeding is vernietigd, lijkt effectiever om die uitgaven te beperken dan de *beperkte* huurverhoging die zou volgen uit de toepassing van artikel 7:250 e.v. BW. Het is dan ook de vraag of de conclusie dat huurprijsverhoging na vernietiging van een huurprijswijzigingsbeding bij geliberaliseerde woonruimte niet, maar bij sociale woonruimte wel is toegestaan, maatschappelijk gezien acceptabel is.

6. Conclusie

Uit artikel 7:248 lid 1 BW volgt dat voor zowel sociale als geliberaliseerde woonruimte huurverhoging mogelijk is op grond van een geldig huurprijswijzigingsbeding. *Of* een dergelijk beding geldig is, moet aan de hand van artikel 6:233 onder a BW worden bepaald. Omdat de huurder van woonruimte gewoonlijk voor privédoeleinden zal handelen, zal hij voor de toepassing van de Europese Richtlijn oneerlijke bedingen worden aangemerkt als consument. Daarbij moet bij de toetsing van een huurprijswijzigingsbeding rekening worden gehouden met het feit dat bij de toepassing van een dergelijk beding uiteindelijk het grondrecht van de huurder op huisvesting in geding kan komen. Wanneer hij de op grond van een huurprijswijzigingsbeding verhoogde huurprijs niet volledig betaalt, loopt hij immers het risico op ontbinding van de huurovereenkomst op de voet van artikel 7:231 BW en daarmee op ontruiming van de gehuurde woonruimte.

Uit de arresten *Invitel* en *RWE Vertrieb* volgt dat strenge eisen worden gesteld aan huurprijswijzigingsbedingen. Een dergelijk beding moet, om geldig te kunnen zijn, onder meer zijn opgenomen in het huurcontract of de bijgesloten algemene voorwaarden. Ook de grond voor de aanpassing moet in het huurcontract of de algemene voorwaarden zijn opgenomen, en die grond moet een geldige reden voor aanpassing vormen. Bovendien moet zijn aangegeven *hoe* de huurprijs wordt aangepast. Alleen voor

huurprijsindexeringsbedingen, op grond waarvan wijziging van de huurprijs plaatsvindt overeenkomstig een door een publieke instelling als het CBS vastgestelde objectieve index, geldt op deze punten een soepeler regime. Minder zeker is of ook de twee andere in *RWE Vertrieb* gestelde eisen moeten zijn vervuld: de vermelding van de bevoegdheid van de huurder tot beëindiging indien de verhuurder gebruik wil maken van zijn bevoegdheid tot prijswijziging, en de mogelijkheid voor de huurder om de overeenkomst daadwerkelijk te beëindigen indien de verhuurder daartoe overgaat. Maar ook zonder die aanvullende eisen stelt de rechtspraak van het Hof van Justitie vergaande beperkingen aan de geldigheid van huurprijswijzigingsbedingen.

De kans is groot dat een huurprijswijzigingsbeding waarin *geen* gebruik wordt gemaakt van indexering, als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt. De hieruit voortvloeiende vernietiging van het beding heeft verstrekkende gevolgen: het Europese recht brengt dan bij geliberaliseerde woonruimte mee dat in het geheel geen huurverhoging meer kan plaatsvinden – althans: niet zo lang de verhuurder geen hogere huurprijs kan afdwingen onder druk van de mogelijkheid tot opzegging van de huurovereenkomst overeenkomstig artikel 7:272 en 274 BW. Voor sociale woonruimte zou huurverhoging wellicht wel mogelijk blijven op grond van de wettelijke regeling voor de huurverhoging. Dat zou echter tot de in maatschappelijk opzicht ongewenste conclusie leiden dat minder draagkrachtige huurders nog wel met een huurprijsverhoging kunnen worden geconfronteerd, terwijl meer draagkrachtige huurders daarvan bevrijd zouden zijn.

Vooralsnog zou het advies aan een verhuurder van sociale woonruimte echter moeten zijn: neem het zekere voor het onzekere en zie af van de opname van een huurprijswijzigingsbeding in de huurovereenkomst. Daarmee bestaat minder risico op kostbare fouten, terwijl de wettelijke bepaling volstaat om de belangen van de verhuurder te behartigen. Een verhuurder van geliberaliseerde woonruimte doet er verstandig aan om een huurprijsindexeringsbeding in de overeenkomst op te nemen, eventueel met daarbovenop een beperkt percentage. Verdergaande huurprijswijzigingsbedingen lijken kwetsbaar, en daarmee zou de verhuurder zich behoorlijk in de vingers kunnen snijden. •