

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 6 - Q2 2024



Jurisprudentie ■ **Nieuws** ■ **Wetgeving** ■ **Evenementen**



Peter, Jurist



Jacinta, Jurist



Sonja, Jurist

Wetgeving

Wet betaalbare huur

De Tweede Kamer heeft op 25 april ingestemd met de Wet betaalbare huur. Op 18 juni vond het debat in de Eerste Kamer plaats. De Eerste Kamer stemt op 25 juni over het voorstel. De beoogde datum voor inwerkingtreding is nog steeds 1 juli 2024.

Inwerkingtreding Wet vaste huurcontracten bekend

De Wet vaste huurcontracten treedt definitief in werking op 1 juli 2024. Daarnaast zijn ook de uitzonderingsgevallen, waarin nog wel een huurovereenkomst voor 2 jaar of korter kan worden gesloten, definitief bekendgemaakt. Lees [hier](#) het volledige besluit.

Nieuws

ROZ past indexatieclausule in modelovereenkomsten 290- en 230a-bedrijfsruimte aan

De ROZ heeft de model huurovereenkomsten voor 290- en 230a-bedrijfsruimte aangepast. Het ROZ-model biedt nu een keuze in de wijze van huurprijsindexering. Dit gebeurt doorgaans op basis van de CPI, maar in de nieuwe modellen is de optie opgenomen om op grond van een andere prijsindex, een vast percentage of op basis van eigen afspraken de huurprijs te indexeren. Bij het invullen van de overeenkomst moet hier een keuze in worden gemaakt. Daarnaast is de bepaling dat de huurprijs niet wordt aangepast als dit tot een lagere huurprijs leidt, vervallen. Dit betekent dat indexatie nu ook kan leiden tot een lagere huurprijs.

Maximum aan jaarlijkse huurverhoging in de vrije sector blijft gelden tot 1 mei 2029

De komende 5 jaar zit er een grens aan de maximale huurstijging in de vrije sector. Verhuurders mogen de huur jaarlijks verhogen met maximaal inflatie +1% óf CAO-loontwikkeling +1%. Het laagste percentage geldt en wordt jaarlijks bekendgemaakt. Lees [hier](#) het volledige nieuwsbericht vanuit de Rijksoverheid.



Heeft verhuurder recht op contractuele boete voor ingebruikgeving aan derde? |

[ECLI:NL:GHARL:2024:2976](#)

In een recente uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden stond een geschil tussen W3 B.V. en Mukaries Vastgoed B.V. centraal over een contractuele boete die W3 B.V. wilde opleggen. W3 B.V. beweerde dat Mukaries Vastgoed B.V. het gehuurde terrein zonder (schriftelijke) toestemming door een derde partij, Veenstra & Stroeve B.V., liet gebruiken. Het hof oordeelde echter dat er geen sprake was van verboden onderhuur of ingebruikgeving, omdat Veenstra & Stroeve B.V. het terrein al sinds 2014 gebruikte met instemming van de oorspronkelijke verhuurder en W3 B.V. in 2021 expliciet had ingestemd met de wijziging van de tenaamstelling van de facturen naar Veenstra & Stroeve B.V. Bovendien had de verandering in eigenaarschap van Veenstra & Stroeve B.V. geen invloed op de huurovereenkomst, omdat er geen specifieke afspraken waren gemaakt over zeggenschap of eigenaarschap van de gebruiker.

Huur niet rechtsgeldig opgezegd wegens dringend eigen gebruik | [ECLI:NL:RBGEL:2024:2552](#)

In een zaak voor de rechtbank Gelderland werd een geschil behandeld over de huur van een recreatiewoning. Eiser 1 en Eiser 2 verhuren sinds 2012 een recreatiewoning aan Gedaagde. Hoewel de huurovereenkomst oorspronkelijk voor één jaar was afgesloten, werd deze stilzwijgend verlengd voor onbepaalde tijd. De verhuurders wilden de huurovereenkomst beëindigen omdat ze de woning dringend nodig hadden voor eigen gebruik, onder andere vanwege familieomstandigheden. De rechter oordeelde dat de huurovereenkomst niet van korte duur is en de huurder dus huurbescherming geniet. Daarnaast was er geen sprake van een tekortkoming door de huurder omdat zij de recreatiewoning permanent bewoonde. Er was geen duidelijke communicatie over een verbod op permanente bewoning en de gemeente Ede gedoogde deze situatie. De verhuurders konden niet voldoende aantonen dat ze de woning zo dringend nodig hadden dat de huurovereenkomst beëindigd moest worden. De belangen van de huurder wogen zwaarder, mede vanwege haar fysieke beperkingen en afhankelijkheid van een uitkering. De rechter besliste dat de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd werd verlengd.



Wijzigen oneerlijke indexatiebedingen | [ECLI:NL:RBAMS:2024:3292](#)

In veel huurovereenkomsten en algemene voorwaarden staan oneerlijke bedingen, in de zin van de Richtlijn 93/13 EG, ten aanzien van de indexatie van huurprijzen. Op grond van artikel 7:213 BW is een huurder verplicht zich als een goed huurder te gedragen en daartoe behoort ook dat de huurder het voor de verhuurder mogelijk moet maken om de overeenkomst en de algemene voorwaarden in overeenstemming te brengen met de Richtlijn. Daarmee wordt het doel van de Richtlijn, de bescherming van de consument en verwijdering van oneerlijke bedingen uit overeenkomsten, bereikt. Dit maakt dat huurders het aanbod van de verhuurder om het beding zodanig te wijzigen dat het niet langer oneerlijk is in de zin van de Richtlijn, in beginsel dienen te aanvaarden. Het niet aanvaarden van dit aanbod of het niet reageren op dit aanbod door huurder, waardoor de oneerlijke bedingen in de huurovereenkomst/huurvoorwaarden blijven staan, kan er onder omstandigheden toe leiden dat het ten aanzien van die oneerlijke bedingen niet langer redelijk is vast te houden aan de gevolgen daarvan.

Vragen aan de Hoge Raad over oneerlijk beding in de huurovereenkomst | [ECLI:NL:RBAMS:2024:2214](#)

In de huurovereenkomst voor een parkeerplaats is een beding opgenomen waarin staat dat de huurder die zijn verplichtingen niet nakomt, alle proceskosten moet betalen. Normaal gesproken moet de partij die ongelijk krijgt alleen in buitengewone omstandigheden de volledige proceskosten betalen. Volgens de kantonrechter is hier mogelijk sprake van een oneerlijk beding. Daarom stelt de kantonrechter over dit beding twee prejudiciële vragen aan de Hoge Raad. Deze luiden als volgt:

1. Moet een beding tussen een handelaar en een consument waarin is bepaald dat de consument die tekortschiet in de nakoming van de overeenkomst alle gerechtelijke kosten moet betalen, worden aangemerkt als een oneerlijk beding in de zin van de Richtlijn?
2. Als het antwoord op de eerste vraag bevestigend luidt, heeft dit dan tot gevolg dat niet alleen het proceskostenbeding buiten toepassing moet worden gelaten, maar dat in het geheel geen proceskosten meer kunnen worden toegewezen?



Het is aan de Hoge Raad om hier meer duidelijkheid over te verschaffen.

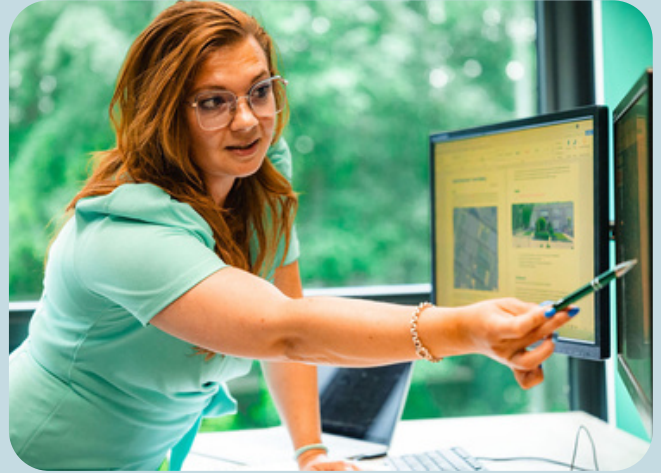
Evenementen

Cursus Huurrecht

Interesse in de cursus huurrecht? Meld je dan aan voor onze eerstvolgende cursusdag in Zwolle!

Donderdag 14 november | 9.30 - 17.00 uur

[Aanmelden](#)



Legal Connect Event

Vind je het Didam-arrest lastig? Kom naar ons event. Leer van experts, neem een kijkje in de keuken bij andere overheden en deel je eigen kennis. Je wilt deze waardevolle kennis niet missen.

Donderdag 31 oktober | 10.00 - 13.30 uur

[Aanmelden](#)



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

Wil je op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen? Schrijf je hier in!