

Actualiteiten Huurrecht

Nr. 4

Vierde kwartaal 2023

Onderwerpen

 **Nieuws**

 **Wetgeving**

 **Jurisprudentie**

 **Evenementen**



Nieuwsberichten

Wet betaalbare huur uitgesteld

De Wet betaalbare huur, die de regulering van de middenhuursector moet regelen, is uitgesteld. Minister De Jonge streeft naar een inwerkingtreding per 1 juli 2024, in plaats van 1 januari 2024. Daarnaast is het voorstel aangepast. Verhuurders van nieuwbouwwoningen mogen 10 jaar lang 10% meer huur vragen, in plaats van de eerder opgenomen 5%. Deze regeling is bedoeld als overgangsrecht voor bouwprojecten waarbij in de voorbereiding geen rekening kon worden gehouden met de aankomende regeling. Daarnaast is deze nieuwbouwslag bedoeld als stimulans voor marktpartijen om meer nieuwbouwwoningen te bouwen. Op 20 november 2023 heeft de Raad van State kritisch geadviseerd over het wetsvoorstel. De Raad van State acht het onduidelijk of de wet woningzoekenden voldoende helpt. Lees [hier](#) de brief waarmee minister De Jonge de Tweede Kamer informeert over de stand van zaken van de Wet betaalbare huur.

Eerste Kamer stemt in met Wet vaste huurcontracten

Op 14 november 2023 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de Wet vaste huurcontracten. Hierdoor is het sluiten van een tijdelijke huurovereenkomst voor de verhuur van woonruimte straks slechts nog in uitzonderingsgevallen toegestaan en worden vaste huurcontracten weer de norm. Lees [hier](#) ons artikel over deze wet.

Wetgeving

Wet huurbescherming weeskinderen

Op 7 november 2023 is wetsvoorstel 35.999 aangenomen door de Eerste Kamer. Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat weeskinderen huurbescherming krijgen in woningen van woningcorporaties. Thuiswonende, meerderjarige kinderen van wie de ouders overlijden, kunnen tot hun 27ste in het huis blijven wonen. De woningcorporatie wordt met dit voorstel verplicht om het huurcontract te verlengen tot en met het 27ste levensjaar van het weeskind. Daarnaast kan de woningcorporatie de huur vanaf het 28ste levensjaar slechts opzeggen als blijkt dat het weeskind een vervangende passende huurwoning voor onbepaalde tijd kan krijgen.



Jurisprudentie

Indexering huurprijzen bedrijfsruimte

Dit kwartaal zijn er meerdere zaken behandeld over het indexeren van de huurprijzen voor bedrijfsruimte. Op basis van de indexeringsclausule in het ROZ-model kon de huurprijs op 1 januari 2023 geïndexeerd worden met 14,5%. Veel huurders vinden dit een onredelijke verhoging en zijn een procedure gestart. Hieronder lichten we de belangrijkste uitspraken toe.

In [deze](#) zaak wil de verhuurder de huurprijs op basis van de CPI-index verhogen met 14,5%. De huurder is van mening dat er sprake is van een onvoorziene omstandigheid en dat de verhoging 'te hoog' is. Daarnaast doet de huurder een beroep op de redelijkheid en billijkheid. De Rechtbank Gelderland oordeelde dat er geen sprake was van een onvoorziene omstandigheid, omdat uit de algemene huurvoorwaarden blijkt dat partijen een dergelijke indexering hebben kunnen voorzien. Ook was er volgens de kantonrechter geen sprake van onaanvaardbaarheid op grond van redelijkheid en billijkheid, omdat de verhuurder ook te maken had met gestegen prijzen.

De Rechtbank Rotterdam heeft hier anders over geoordeeld. In [deze](#) zaak oordeelde de rechtbank dat het CPI-cijfer van 2022 (14,5%) een te hoog en niet reëel prijsindexcijfer is. Toepassing hiervan zou niet leiden tot het door partijen beoogde resultaat. Vanaf 2024 wordt het te hoge indexcijfer gecorrigeerd, maar dit neemt niet weg dat de huurder volgens de oude methode een jaar lang een hoge huurprijs heeft betaald. Die hoge huurprijs wordt niet gerechtvaardigd door de inflatie. Bovendien worden huurders daardoor dubbel belast, omdat zij zelf hoge energiekosten moeten dragen én de stijging van de energiekosten zijn doorberekend in een hogere huurprijs.

In [deze](#) zaak oordeelt de Rechtbank Den Haag dat de stijging van energiekosten geen onvoorziene omstandigheid is die moet leiden tot een wijziging van de indexeringsbepaling. Of de indexeringsbepaling naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, moet volgens de kantonrechter terughoudend getoetst worden. Er moet sprake zijn van onaanvaardbare gevolgen. Of daarvan sprake is, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. De enkele omstandigheid dat het CBS een nieuwe meetmethode heeft geïntroduceerd voor de berekening van het CPI, is volgens de kantonrechter onvoldoende en leidt dus niet tot onaanvaardbaarheid.

Gebruik van hotel als opvang voor asielzoekers toegestaan |

[ECLI:NL:GHARL:2023:7642](#)

Eigenaar verhuurt een gebouw aan een exploitant om dat als hotel te gebruiken. Gemeente huurt vervolgens het gebouw voor het huisvesten van 58 asielzoekers, op basis van volpension. De eigenaar vordert ontruiming van het gehuurde omdat het gebouw in strijd met de bestemming wordt gebruikt. Het hof legt de bestemmingsbepaling in de overeenkomst uit en komt tot de conclusie dat het feit dat de gemeente een jaar lang alle kamers huurt voor asielzoekers op basis van volpension niet noodzakelijkerwijs in strijd is met de bestemming hotel in het contract, mede omdat het terras wel open is voor passanten. Dat er beveiliging is en anderen niet zomaar het hotel binnen kunnen, is niet strijdig met de bestemming.

Bewijslast bij schade aan het gehuurde |

[ECLI:NL:HR:2023:1059](#)

Als een beschrijving van het gehuurde is opgemaakt, is het aan de verhuurder om te bewijzen dat de staat aan het einde van de huurtijd anders is dan in de beschrijving is opgenomen. Slaagt hij daarin, dan brengt art. 7:218 lid 2 BW mee dat ontstane schade wordt vermoed te zijn ontstaan door een tekortschieten van de huurder. Dat vermoeden kan vervolgens worden weerlegd door de huurder. Als er geen beschrijving is opgemaakt, dan betekent dit dat de huurder wordt vermoed het gehuurde in beschadigde staat te hebben ontvangen. De verhuurder zal dan moeten stellen en bewijzen dat de schade is ontstaan tijdens de huurperiode.

Prejudiciële vragen over huurprijsverhoging woonruimte |

[ECLI:NL:RBAMS:2023:6177](#)

De rechtbank Amsterdam heeft eerder al beslist dat huurverhogingen voor woonruimte ten onrechte doorgevoerd kunnen zijn, omdat er sprake is van een oneerlijk biding in de zin van de Europese richtlijn oneerlijke bedingen. Het huurverhogingsbeding is dan vernietigbaar. Nu stelt de rechtbank Amsterdam de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad over de gevolgen van de vernietiging van zo'n huurverhogingsbeding:

Vraag 1: Als een huurverhogingsbeding deels voorziet in een verhoging op grond van de wettelijke regeling en deels in een extra huurverhoging die als oneerlijk is aan te merken, moet het beding dan in zijn geheel vernietigd worden, of is alleen het oneerlijke deel vernietigbaar?

Vraag 2: Vervalt bij een oneerlijk huurverhogingsbeding de verschuldigdheid van iedere verhoging vanaf aanvang huurovereenkomst en voor de toekomst?

Vraag 3: Moet de rechter in zo'n geval – ook als de huurder zich niet gemeld heeft in de procedure – zelf nagaan wat er vanaf het begin van de huurovereenkomst te veel is betaald en dat bedrag aftrekken van de gevorderde huurachterstand?

Vraag 4: Kan de verhuurder zich beroepen op verjaring, wanneer de huurder de te veel betaalde huurverhogingen terugvordert,

Vraag 5: of is er een andere grond om een beperking te stellen aan de periode waarvoor de huurder de ten onrechte betaalde huurverhogingen kan terugvorderen?



Evenementen & Activiteiten

Interesse in de Cursus
Huurrecht? Meld u aan
voor onze eerstvolgende
cursusdag in **Houten!**

Cursus Huurrecht
7 maart 2024
Houten
09:30 - 17:00 uur

[Aanmelden](#)

