

# Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 5 - Q1 2024



**Jurisprudentie**



**Wetgeving**



**Evenementen**



**Peter de Haan, Jurist**



**Jacinta van Ettinger, Jurist**

## **Ontbinding huurovereenkomst wegens ernstig gebrek | [ECLI:NL:RBROT:2024:570](#)**

Huurder huurt een bedrijfsruimte met een kelder die niet waterdicht is. Omdat dit een gebrek oplevert in de zin van art. 7:204 lid 2 BW dat zo ernstig is dat het gehuurde niet geschikt is voor het overeengekomen gebruik en verhuurder dit niet binnen een redelijke termijn heeft hersteld, mocht de huurder de huurovereenkomst (buitengerechtelijk) ontbinden. Tot aan het moment van ontbinding wordt de huurprijs verminderd tot €0,-. Daarnaast moet de verhuurder de gevolgschade aan de huurder vergoeden.



## **Ontbrekende voorwaarde in huurovereenkomst voor opvang van Oekraïense vluchtelingen | [ECLI:NL:RBGEL:2023:7013](#)**

De gemeente West Maas en Waal had een huurovereenkomst gesloten met Jasmin Group B.V. voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Na een bewonersavond had de gemeente besloten om af te zien van het gebruik van de opvanglocatie, ondanks de gesloten huurovereenkomst. Dat de opvang van de Oekraïense vluchtelingen op die specifieke locatie niet kon doorgaan, werd vastgesteld in een besluit van de raad op 12 oktober 2023. Jasmin Group B.V. had geïnvesteerd in de verbouwing van de panden voor de opvang, dus vorderde nakoming van de huurovereenkomst.

De rechter oordeelde dat de voorwaarde van instemming door de raad niet was overeengekomen in de huurovereenkomst. De gemeente kon hier dus geen beroep op doen. Daarom werd de vordering van Jasmin tot nakoming van de huurovereenkomst toegewezen voor de opvanglocatie in kwestie. De gemeente moet de locatie dus in gebruik nemen.

## **Opslag bovenop huurprijsindexering is oneerlijk beding | [ECLI:NL:RBROT:2024:180](#)**

Op basis van de huurovereenkomst (voor woonruimte) mag de verhuurder de huurprijs jaarlijks verhogen met de indexering conform de CPI-methode én een opslag van 5%. De kantonrechter toetst dit beding ambtshalve, en is van oordeel dat dit een oneerlijk beding is. Verhuurder heeft hiermee namelijk de mogelijkheid om de huurprijs eenzijdig te wijzigen met meer dan op grond van de wet is toegestaan. Omdat het beding oneerlijk is, wordt het volledig buiten toepassing gelaten. De huurachterstand waar sprake van is, valt daardoor lager uit.

## Harmonisatie huurvoorwaarden sportaccommodaties | [ECLI:NL:RBNNE:2024:2](#)

Gemeente Groningen wil de huurvoorwaarden van sportaccommodaties harmoniseren. De gemeente heeft daarom de bestaande huurovereenkomst met de Hockeyclub opgezegd en vervolgens een nieuwe huurovereenkomst aangeboden voor dezelfde velden, maar onder nieuwe voorwaarden tegen een nieuw tarief. De Hockeyclub gaat daar niet mee akkoord, omdat de gemeente op basis van de bestaande huurovereenkomst alleen mag opzeggen als sprake is van een verhuizing, wat hier niet aan de orde is. Daarnaast zijn de nieuwe huurvoorwaarden volgens de Hockeyclub veel ongunstiger dan de bestaande voorwaarden. De gemeente vordert een verklaring voor recht dat zij de bestaande overeenkomst mocht opzeggen. De kantonrechter wijst deze vordering af, omdat met de bepaling in de huurovereenkomst voorgenomen is de opzegbevoegdheid te beperken tot het geval van verhuizing, en dat is niet aan de orde. Subsidiar vordert de Gemeente op grond van art. 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden) de overeenkomst te ontbinden dan wel te wijzigen. Ook dit wordt afgewezen. De gemeentelijke herindeling levert op zich wel een onvoorziene omstandigheid op, maar is niet van dien aard dat de Hockeyclub ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet mocht verwachten, en komt naar verkeersopvattingen voor rekening van de gemeente. De rechter geeft daarbij aan dat de gemeente de wijze waarop zij harmoniseert volledig zelf in de hand heeft, en daarbij rekening had kunnen houden met de overeenkomsten waaraan zij gebonden was.

## Verhuur van een woning die zonder mededeling aan de huurder en de vereiste vergunningen tot twee woningen is gevormd, kwalificeert als een oneerlijke handelspraktijk | [ECLI:NL:RBMNE:2023:3740](#)

Een huurder heeft van mei 2018 tot april 2019 een woning gehuurd van een professionele verhuurder. In oktober 2018 constateert de gemeente dat de woning zonder vergunning is gesplitst, wat leidt tot een boete voor de verhuurder. De huurder vernietigt op 1 mei 2019 de huurovereenkomst vanwege een oneerlijke handelspraktijk en eist een verklaring dat deze rechtsgeldig is vernietigd. De kantonrechter oordeelt dat het niet informeren van de huurder over het ontbreken van vereiste vergunningen als een oneerlijke handelspraktijk wordt beschouwd.



## Mag verhuurder de sloten vervangen als huurder niet betaalt? | [ECLI:NL:HR:2024:389](#)

Een huurder van een bedrijfsruimte heeft een huurachterstand laten ontstaan van vijf maanden. De huurder heeft de sleutels ingeleverd en heeft het gehuurde verlaten. De verhuurder heeft vervolgens de sloten vervangen. De huurder stelt dat de verhuurder onrechtmatig heeft gehandeld door geen toegang meer te verschaffen tot het gehuurde, terwijl de huurovereenkomst nog loopt. De Hoge Raad overweegt dat een huurovereenkomst een wederkerige overeenkomst is, waardoor de ene partij de nakoming van haar verplichting op mag schorten als de andere partij haar verbintenis niet nakomt (art. 6:262 lid 1 BW). De verplichting tot het verschaffen van het huurgenot (art. 7:203 BW) staat tegenover de verplichting tot het betalen van de huurprijs (art. 7:212 BW). Hieruit volgt dat de verhuurder in dit geval bevoegd was zijn verplichting tot het verschaffen van het huurgenot op te schorten door middel van het vervangen van de sloten. Dit wordt niet gezien als het eenzijdig stopzetten van de huurverhouding.



## Vordering tot ontruiming standplaats is in strijd met art. 8 EVRM | [ECLI:NL:HR:2024:25](#)

De eiser is bij partner ingetrokken op de woonwagenstandplaats, die de partner huurt van de gemeente Haarlem. Na het verbreken van de relatie blijft de eiser op de standplaats wonen. Gemeente Haarlem vordert ontruiming van de standplaats. Volgens de Hoge Raad is dit in strijd met art. 8 lid 1 EVRM (recht op eerbiediging van de woning). De bewoner heeft aangevoerd dat het voor hem van belang is om in familieverband te kunnen blijven wonen omdat hij mantelzorg ontvangt, en heeft aangevoerd dat het voor hem gezien de huidige woningmarkt vrijwel onmogelijk is om voor andere passende woonruimte in aanmerking te komen.



# Wetgeving

## Minister De Jonge past Wet betaalbare huur aan

Minister De Jonge heeft het wetsvoorstel voor de Wet betaalbare huur 6 februari 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd. Het wetsvoorstel is op een aantal punten gewijzigd. Zo is de nieuwbouwopslag verhoogd van 5% naar 10% en geldt deze voor projecten waarvan de bouw is gestart vóór 1 januari 2026 (in plaats van 2025). Voor woningen die in aanmerking komen voor de opslag kan hiervan gebruik gemaakt worden zolang de regulering geldt (in plaats van maximaal 10 jaar). De opslag geldt ook voor toevoegingen aan woningen, zoals bij transformatie of aanbouw. Lees [hier](#) ons artikel over de belangrijkste wijzigingen.

## Gemeenten mogen eigen inwoners voortaan voorrang geven bij toewijzen woningen

Op 12 december heeft de Eerste Kamer ingestemd met wijziging van de Huisvestingswet 2014. Door deze wijziging is het voor gemeenten straks mogelijk om voorrang te geven aan eigen inwoners of mensen met een cruciaal beroep (zoals docenten en verpleegkundigen) bij het toewijzen van een huurwoning of een koopwoning.

## Wetsvoorstel verlenging, wijziging en handhaving van de maximering en verkorting van de verjaringstermijn voor huurverhogingen | Kamerstukken II 2023/24, 36511, nr. 1-4

Het wetsvoorstel stelt een maximum aan de jaarlijkse huurverhoging in de vrije huursector. Daartoe wordt de huidige tijdelijke wet die daarin voorziet met drie jaar verlengd. Daarnaast krijgen gemeenten handhavende bevoegdheden ten aanzien van verhuurders die zich niet aan deze maximering houden. Tot slot regelt het wetsvoorstel dat de verjaringstermijn waarbinnen verhuurders een huurverhoging kunnen opeisen, wordt teruggebracht van vijf naar één jaar.

# Evenementen

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

Donderdag 14 november | 9.30 - 17.00 uur

[Aanmelden](#)

