

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 7 - Q3 2024



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



Peter, Jurist



Jacinta, Jurist



Sonja, Jurist

Nietige akte indeplaatsstelling en ontbinding huurovereenkomst wegens niet voldoen betalingsverplichting | [ECLI:NL:GHDHA:2024:1430](#)

Huurgeschil tussen Laila Rotterdam en Laila de Maas en de nieuwe eigenaren van een bedrijfsruimte in Rotterdam. De huurovereenkomst betreft een bedrijfsruimte, waarin een restaurant is gevestigd. De bedrijfsruimte werd in mei 2021 verkocht aan de nieuwe eigenaren, maar er ontstond onenigheid over wie de huurder van het pand is. Laila Rotterdam en Laila de Maas beweerden dat per 1 juli 2021 Laila De Maas de nieuwe huurder zou zijn op basis van een indeplaatsstelling (akte indeplaatsstelling van 28 april 2020), maar de nieuwe eigenaren waren hiervan niet op de hoogte en betwistten dit op grond van diverse argumenten, waaronder het feit dat Laila De Maas het optierecht niet tijdig had ingeroepen en de akte nietig zou zijn vanwege strijd met de goede zeden en redelijkheid en billijkheid. Het hof stelde vast dat de akte van 2020 in haar totstandkoming en inhoud veel vaagheden en onduidelijkheden bevatte. Het beroep van Laila Rotterdam en Laila De Maas op de akte werd door het hof als naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar beoordeeld. Laila De Maas is daardoor niet de contractuele huurder geworden.

De kantonrechter had geoordeeld dat Laila Rotterdam de huurder bleef en gaf haar de kans de huurachterstand die zij had opgelopen, te betalen. De eigenaren eisten echter ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het pand, wat aanvankelijk werd afgewezen door de kantonrechter. Later, in hoger beroep, stemde het hof in met ontbinding van de huurovereenkomst, gezien de langdurige huurachterstand en het feit dat Laila Rotterdam het gehuurde pand niet exploiteerde. De financiële belangen van Laila Rotterdam en de steunmaatregelen die ze ontving vanwege Covid speelden hierin ook een rol. De huurovereenkomst met Laila Rotterdam werd ontbonden en het eerdere vonnis werd vernietigd voor zover het om de afwijzing van de ontbinding ging.

Oneerlijk boetebeding bij huurachterstand in vergelijking met de wettelijke rente | [ECLI:NL:RBROT:2024:5751](#)

In deze zaak van de kantonrechter Rotterdam tussen Stichting Woonbron en de huurder draait het om een huurachterstand en de toepassing van een boetebeding. Een belangrijk onderdeel van de zaak betrof het boetebeding in artikel 17.1 van de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst. Dit beding stelde dat de huurder voor elke overtreding van de overeenkomst, waaronder het te laat betalen van de huur, een boete van € 50 per dag moest betalen, met een maximum van € 1.500,-. De kantonrechter oordeelde dat dit boetebeding oneerlijk was, omdat de boete van € 50 per dag veel hoger is dan de verschuldigde wettelijke rente van 2% (sinds 1 januari 2022) over de te late betaling van een geldsom. Hoewel het boetebedrag gemaximeerd was op € 1.500,- vond de rechter dit bedrag buitenproportioneel in verhouding tot de wettelijke rente, wat het evenwicht tussen huurder en verhuurder verstoort. Hierdoor werd de boete buiten toepassing gelaten. Dit betekende dat Woonbron geen aanspraak kon maken op de boete of de wettelijke rente.

Conclusie P-G inzake oneerlijke huurprijsbedingen | [ECLI:NL:PHR:2024:770](#)

De afgelopen periode zijn er meerdere uitspraken geweest van rechters over de (on)eerlijkheid van huurprijsbedingen in huurovereenkomsten voor woonruimte. Doorgaan wordt in die overeenkomsten geïndexeerd volgens de CPI-methode, met daarbovenop een opslag van 3 of 5%. Deze opslag, en daarmee het gehele indexatiebeding, is door een aantal rechters als oneerlijk aangemerkt in de zin van de Europese Richtlijn oneerlijke bedingen. De rechtbank Amsterdam heeft hierover prejudiciële vragen gesteld. De procureur-generaal heeft op 19 juli 2024 advies uitgebracht aan de Hoge Raad.

De procureur-generaal adviseert dat het huurprijswijzigingsbeding gesplitst wordt in een indexatiebeding (conform CPI-methode) en een opslagbeding. Splitsing voorkomt dat het gehele beding nietig is, als alleen het opslagbeding oneerlijk is in de zin van de Richtlijn. Verder adviseert de procureur-generaal dat een opslagbeding van 3% over het algemeen redelijk is, en daarmee niet als oneerlijk kan worden aangemerkt.

Het is nog niet bekend wanneer de Hoge Raad uitspraak doet in deze zaak.

Opslagbeding niet oneerlijk | [ECLI:NL:RBNHO:2024:8074](#)

In deze zaak past de rechter meteen de hierboven genoemde conclusie van de procureur-generaal toe. De rechter toetst ambtshalve het huurprijswijzigingsbeding in de huurovereenkomst voor woonruimte en komt tot de conclusie dat een indexering volgens de CPI-methode + het toegestane maximum, zoals het in de huurovereenkomst is opgenomen, niet oneerlijk is. Het beding blijft daarom in stand.



Opzegging huurovereenkomst bedrijfsruimte | [ECLI:NL:RBNHO:2024:5774](#)

Verhuur van een bedrijfsruimte in een winkelcentrum. De verhuurder wil over de bedrijfsruimte beschikken in verband met de herontwikkelings- en renovatieplannen voor het winkelcentrum en heeft de huurovereenkomst opgezegd op grond van dringend eigen gebruik, dan wel op grond van een belangenafweging. De huurder verzet zich tegen die opzegging. De huurder doet onder andere een beroep op artikel 7:296 lid 2 BW, waarin kort gezegd staat dat de verhuurder na het verkrijgen van het eigendom van het gehuurde drie jaar moet wachten voordat hij een beroep kan doen op dringend eigen gebruik. Verhuurder is in dit geval pas sinds augustus 2023 eigenaar. De rechter overweegt echter dat deze wachttijdregeling volgens vaste jurisprudentie alleen geldt voor een opzegging die is gedaan tegen het einde van de termijn waarvoor de huurovereenkomst aanvankelijk is aangegaan, en niet voor een opzegging die is gedaan tegen het einde van de tweede of daaropvolgende termijn waarmee de huurovereenkomst is verlengd. De kantonrechter oordeelt dat de huurovereenkomst in het belang van de verhuurder moet eindigen. De kantonrechter stelt het tijdstip waarop de huurovereenkomst zal eindigen vast op 31 juli 2024.

Wetgeving

Inwerkingtreding Wet betaalbare huur en Wet vaste huurcontracten

Per 1 juli zijn zowel de Wet betaalbare huur als de Wet vaste huurcontracten in werking getreden. De Wet betaalbare huur regelt de regulering van de middenhuursector. Met de Wet vaste huurcontracten verdwijnt de algemene mogelijkheid tot het sluiten van een huurovereenkomst voor 2 jaar of korter zonder huurbescherming voor woonruimte.



Nieuws

ROZ publiceert nieuwe modelovereenkomst voor woonruimte

Op 12 augustus 2024 heeft de ROZ een [nieuw model](#) voor de verhuur van woonruimte gepubliceerd. Hierin zijn de recente ontwikkelingen en wetwijzigingen verwerkt. Zo is de mogelijkheid tot het verhuren voor 2 jaar of korter uit het model gehaald (naar aanleiding van de Wet vaste huurcontracten) en is de bepaling over de waarborgsom aangepast (naar aanleiding van de Wet goed verhuurderschap). De indexeringsbepaling is voornamelijk niet aangepast. De ROZ wacht de beantwoording van de prejudiciële vragen hierover af. Verder zijn de wijzigingen ten opzichte van het vorige model beperkt.

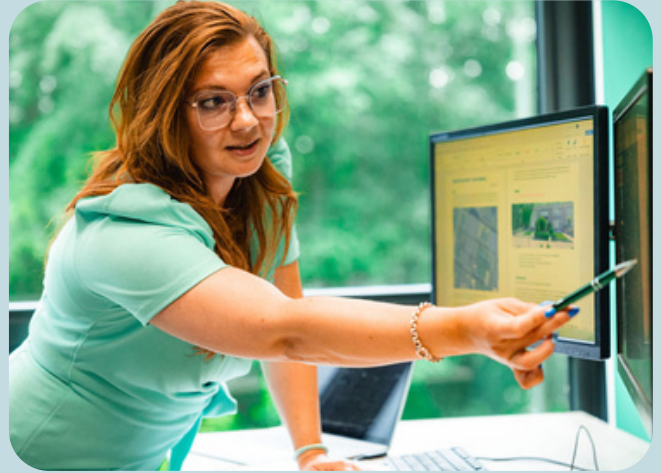
Evenementen

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. **Let op je kan je nog 1 week aanmelden!**

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!