



TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000595381

Datum

25 september 2023

Opgesteld door

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

Samengewerkt met

CZW

Bijlage(n)

1

Aan de minister van BZK
Van dgVB

nota

Beantwoording Kamervragen over niet toegestane
huurstijgingen

Aanleiding

Het Tweede Kamerlid Nijboer (PvdA) heeft op 25 april 2023 schriftelijke vragen gesteld over niet toegestane huurstijgingen (kenmerk 2023Z07548). Op 22 mei 2023 is een uitstelbrief naar de Kamer gezonden, met bericht dat voor beantwoording meer tijd nodig was vanwege interdepartementale afstemming en overleg met externe partijen.

Geadviseerd besluit

Ik adviseer u bijgaande antwoordbrief aan de Tweede Kamer ter verzending te ondertekenen.

Kern

- De vragen gaan over rechterlijke uitspraken waarin huurverhogingsbedingen in (geliberaliseerde) huurcontracten of de bijbehorende algemene bepalingen door de rechter als oneerlijk zijn bevonden (ambtshalve toets aan Europese richtlijn oneerlijke bedingen).
- Het gevolg van zo'n oordeel is de het gehele huurverhogingsbeding vervalt en dat de daarop gebaseerde reeds gerealiseerde huurverhogingen vervallen: de huurprijs valt terug tot de aanvangshuurprijs.
- Deze uitspraken leiden tot onrust bij verhuurders.
- Tot nu toe is er alleen lagere rechtspraak over huurverhogingsbedingen. Over enkele uitspraken gaat de betrokken verhuurder in hoger beroep.
- Het oordeel over het al dan niet oneerlijk zijn van bedingen in contracten tussen consument en handelaar (waaronder huurcontracten tussen huurder en bedrijfsmatige verhuurder) is aan de rechter, niet aan de minister. Het is niet aan de minister om voor of namens huurders huurverhogingsbedingen te laten vernietigen.

Toelichting

- Aanleiding van de vragen was een uitzending van Kassa, waarin werd gewezen op het risico dat standaardhuurverhogingsbedingen in (geliberaliseerde) huurcontracten door de rechter als oneerlijk beding worden gekwalificeerd. Rechtbank Amsterdam had net een uitspraak gedaan waarin zo'n huurverhogingsbeding als oneerlijk beding werd aangemerkt. In de tussentijd heeft rechtbank Amsterdam nog enkele uitspraken gedaan waarin een huurverhogingsbeding (ambtshalve) aan de Europese richtlijn oneerlijke bedingen is getoetst en als oneerlijk beding is aangemerkt. In die gevallen

heeft de rechtbank het huurverhogingsbeding in zijn geheel vernietigd, waardoor de huurprijs terugvalt tot de aanvangshuurprijs en alle huurverhogingen onverschuldigd zijn betaald. De verhuurder kan in zo'n geval niet terugvallen op een nationale wettelijke regeling over de huurverhoging.

- Een van de verhuurders gaat in hoger beroep tegen de uitspraken waarin de rechtbank zijn huurverhogingsbeding als oneerlijk beding heeft aangemerkt.
- We staan in contact met IVBN hierover.
- De Woonbond onderzoekt hoe alle huurverhogingsbedingen die in strijd zijn met de Europese richtlijn vernietigd kunnen worden en ondersteunt zijn leden met raad en daad bij het verlagen en/of terugvragen van teveel betaalde huur. Ook met de Woonbond staan we in contact.

Onze referentie
2023-0000595381

Datum
25 september 2023

Politieke context

PvdA zou blijkens de vragen graag zien dat de minister voor en namens huurders gaat optreden om oneerlijke bedingen te laten vernietigen.

Financiële/juridische overwegingen

De potentiële financiële gevolgen voor verhuurders zijn groot, als zij voor alle lopende geliberaliseerde huurcontracten alle huurverhogingen van de afgelopen drie jaar (bij verjaring) of zelfs alle huurverhogingen vanaf de aanvangsdatum aan de huurders zouden moeten terugbetalen. Dat zou ook gevolgen hebben voor de investeringsruimte voor nieuwbouw en verduurzaming.

Krachtenveld

Enkele betrokken verhuurders overwegen of gaan in hoger beroep. De brancheverenigingen van verhuurders onderzoeken welke acties zij moeten gaan ondernemen.

De Woonbond staat zijn leden met raad en daad bij om eventuele huurverhogingen die gebaseerd zijn op een oneerlijk huurverhogingsbeding terug te vragen.

Strategie

N.v.t.

Uitvoering

De rechter is de toetsende instantie.

Communicatie

Er is nog geen definitieve boodschap voor verhuurders en huurders. Zolang er alleen lagere rechtspraak is, kan die rechtspraak over (standaard) huurverhogingsbedingen nog wijzigen.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Antwoorden op vragen over niet toegestane huurstijgingen	