

Ad Rem

Prejudiciële vragen bij huurprijsverhogingen bij huur van woonruimte: zijn de juiste vragen ten aanzien van verjaring wel gesteld?

Prof. mr. T.H.M. van Wechem en mr. drs. J.H.M. Spanjaard*

In hun artikel¹ ‘Huurprijsverhogend beding in huurovereenkomst woonruimte (on)redelijk?’ vermelden Homveld en Van Strijen een aantal vonnissen van de Amsterdamse rechtbank. In deze vonnissen beoordeelde de rechtbank bedingen in huurovereenkomsten waarin een huurverhoging gekoppeld was aan de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek, vermeerderd met een bepaald percentage, als onredelijk bezwarend en daarmee vernietigbaar in het kader van de wettelijke regeling algemene voorwaarden (afdeling 6.5.3 Burgerlijk Wetboek).² De auteurs merken hierover onder meer op:

‘Deze ontwikkeling heeft verschillende mogelijke gevolgen. Niet alleen voor lopende geschillen maar mogelijk kunnen huurders ook over een langere periode te veel betaalde huur terugvorderen of verrekenen en het raakt potentieel ook de waarde van vastgoed. Taxateurs moeten nu rekening houden met potentiële waardevermindering van woningen met een “on-

eerlijk” huurprijsverhogingsbeding, met waardedaalingen voor woningen met als “oneerlijk” bestempelde huurprijsverhogingsbedingen tot gevolg.’

Kortom: zorgen in vastgoedland? In deze context heeft de rechtbank Amsterdam inmiddels de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad ter beantwoording voorgelegd:³

Vraag 1A: Kan een bepaling zoals artikel 10.2 lid 1 en 2 in de huurovereenkomst (huurverhogingsbeding), die voorziet in een jaarlijks toe te passen opslag op de huurprijs van maximaal 3% boven de indexering krachtens de consumentenprijsindex, worden aangemerkt als een oneerlijk beding als bedoeld in Richtlijn 93/13/EEG? Wat zijn de bij de beoordeling daarvan toe te passen maatstaven, althans welke gezichtspunten zijn daarbij van belang?

Vraag 1B: 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 aangaang 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

* Prof. mr. T.H.M. van Wechem is hoogleraar Corporate Legal Counseling aan de Open Universiteit en zelfstandig juridisch adviseur. Mr. drs. J.H.M. Spanjaard is advocaat onder de naam fL advocaten en honorair universitair docent aan het Molengraaff Instituut van de Universiteit Utrecht.

1 T.F. Homveld & J.A. van Strijen, *Huurprijsverhogend beding in huurovereenkomst woonruimte (on)redelijk?*, Bb 2023/69.

2 Zie bijv. Rb. Amsterdam 21 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2420; Rb. Amsterdam 3 augustus 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:4800; Rb. Amsterdam 26 september 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:5949; Rb. Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6177; Rb. Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6176; Rb. Amsterdam 12 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6408. Vgl. maar dan over een andere boeg bij bedrijfsruimte Rb. Rotterdam 3 november 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:10295.

3 Rb. Amsterdam 11 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:129; Rb. Amsterdam 11 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:131.

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 waarover de huurder de ten onrechte betaalde huurverhogingen kan terugvorderen?

In deze *Ad Rem* willen wij met name inzoomen op vraag 4: Kan de verhuurder zich beroepen op verjaring wanneer de huurder de te veel betaalde huurverhogingen terugvordert? De huiver in de praktijk zou namelijk kunnen zijn dat particuliere huurders die reeds een langlopende huurovereenkomsten hebben waarin een dergelijk vernietigbaar beding is opgenomen, de komende jaren in het geheel geen huur meer verschuldigd zijn. De verhuurder zou in die gedachte dan met terugwerkende kracht – die eigen is aan de vernietiging van een algemene voorwaarde – nimmer een contractueel recht hebben gehad om de huurprijs te verhogen. Dat zou heel verstrekkende financiële gevolgen kunnen hebben voor veel huurders. Of dat inderdaad het gevolg is, hangt onder meer af van het antwoord op vraag 2.⁴

In deze casus speelt daarbij een atypische vraag, namelijk wat in deze context de rol en de eventuele reikwijdte van artikel 6:131 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW) is. Deze wetsbepaling luidt: ‘De bevoegdheid tot verrekening eindigt niet door verjaring van de rechtsvordering.’ Strak geredeneerd zou dat een verjaringsberoep van de verhuurder frustreren voor de vorderingen die de huurder wegens vermeend onverschuldigde betaling vanwege ten onrechte in rekening gebrachte huurverhogingen in het verleden op de verhuurder heeft. Dit omdat de vordering op grond van het feit dat die vordering gebaseerd is op onverschuldigde betaling dan niet teniet is gegaan en dus nog vatbaar is voor verrekening ten aanzien van in de toekomst door de huurder verschuldigde huurbedragen. Kortom: de huurder kan, ondanks een mogelijk verjaarde vordering, door dit artikel de in het (verre) verleden betaalde huur verrekenen met toekomstige huurbedragen. Vandaar ook dat in vraag 4 terecht een vraag over verjaring is gesteld.

Hoewel wij geen zicht hebben op de overwegingen die aan vraag 4 ten grondslag hebben gelegen, menen wij dat dit deel van de prejudiciële vragen niet juist is gesteld, of in ieder geval dat hierin specifieke aandacht gevraagd had moeten worden voor het bepaalde in artikel 6:235 lid 4 BW. Artikel 6:235 lid 4 BW luidt: ‘De termijn bedoeld in artikel 52 lid 1 onder d van Boek 3, begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop een beroep op het beding is gedaan.’ Uit deze bepaling vloeit voort dat de termijn in geval van de vernietigingsgrond gebaseerd op artikel 6:233 onder a BW – waarvan hier sprake is – aanvangt drie jaar nadat de

bevoegdheid om deze vernietigingsgrond in te roepen, aan degene aan wie deze bevoegdheid toekomt, ten dienste is komen te staan. Met betrekking tot artikel 6:235 lid 4 BW zou dat betekenen drie jaar na het inroepen door de gebruiker van de algemene voorwaarden van de betreffende clause waarop de huurverhoging is gebaseerd.⁵ Gebaseerd op de wettekst zou deze bepaling, voor zover dit het belang van verhuurders betreft, wellicht enige kou uit de lucht kunnen nemen waar het gaat om de omvang van de consequenties waarmee verhuurders in het licht van de voornoemde rechtspraak geconfronteerd kunnen worden.

De bevoegdheid tot vernietiging gaat volgens artikel 6:235 lid 4 BW in het onderhavige geval dan lopen de dag volgende op die waarop de verhuurder *de betreffende* huurverhoging aan de huurder in rekening heeft gebracht.⁶ In het geval van de verjaring van een beroep op een vordering gebaseerd op onverschuldigde betaling dient naar onze mening het volgende in ogenschouw te worden genomen. Die vordering ontstaat eerst nadat het beding (met succes) is vernietigd. Nu deze rechtsvordering (de rechtsvordering gebaseerd op onverschuldigde betaling) steunt op de vernietiging van het beding, is deze naar onze mening aan dezelfde verjaringstermijn onderhevig als de termijn die geldt voor de aantasting van de desbetreffende algemene voorwaarde. Er is in dit geval sprake van een zogenoemd ‘aanvallend beroep’ op de vernietigingsgrond en niet van een ‘verwerend beroep’ op de vernietigingsgrond; de (tijdige) actie ligt dan dus bij de huurder.⁷

Een onderscheid tussen een aanvallend en een verwerend beroep op de vernietigingsgrond is gerechtvaardigd.⁸ Een verwerend beroep is aan de orde als de wederpartij zich verweert tegen een vordering van de gebruiker van de algemene voorwaarden en in dat kader een beroep doet op vernietiging van het beding waarop de gebruiker zich beroept. Dit kan ook ambtshalve plaatsvinden. Een aanvallend beroep op vernietiging vindt plaats als de wederpartij van de gebruiker zelf een procedure begint en daarin een vordering uit onverschuldigde betaling instelt na vernietiging (buitengerechtelijk of in rechte) van een door haar als onredelijk bezwaarend bestempeld beding van de gebruiker.

De vraag dringt zich op of er ten aanzien van consumenten nog restricties aan de toepassing van artikel 6:235 lid 4 BW kunnen zijn in de Europese rechtspraak van het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ EU) in het kader van de toepassing ‘de algemene voorwaarden richtlijn 93/13’. Het voornoemde onderscheid tussen een aanvallend en een verwerend beroep op vernieti-

4 Waarvan wij overigens vermoeden dat deze vraag op het niveau van het Hof van Justitie beantwoord zal moeten worden. De reden daarvoor ligt buiten het bestek van deze bijdrage.

5 Ten aanzien van consumenten wijzen wij nog op eventuele beperkingen in de rechtspraak zoals wij die verderop in deze *Ad Rem* behandelen.

6 Zie uitgebreid over de strekking en reikwijdte van art. 6:235 lid 4 BW: M.B.M. Loos, *Algemene voorwaarden*, Den Haag: Boom Juridisch 2023, p. 117 e.v.

7 Zie voor het verschil tussen een aanvallend en verwerend beroep op een vernietigingsgrond: M.H. Wissink, *Vernietiging en verjaring: wanneer is een beroep op een vernietigingsgrond ‘aanvallend’ of ‘verwerend’?*, WR 2018/2, p. 67-80.

8 Zie hierover ook Wissink 2018, p. 67-80.

ging lijkt in het Europese consumentenrecht relevant, maar laten we hier buiten bespreking omdat een ander punt meer aandacht verdient.⁹ Van groter belang vinden wij namelijk het volgende oordeel van het HvJ EU in zijn arrest BNP Paribas.¹⁰ Daar oordeelt het HvJ EU in het kader van de doelmatigheid en afschrikwekkende werking van ‘de algemene voorwaarden richtlijn 93/13’ namelijk:

‘Het Hof heeft (...) voor recht verklaard dat deze richtlijn zich verzet tegen nationale regelgeving die de nationale rechter verbiedt om na het verstrijken van een vervaltermijn vast te stellen dat een in een consumentenovereenkomst opgenomen beding oneerlijk is (...), zodat er geen verjaringstermijn kan gelden voor de vordering van de consument tot vaststelling van het oneerlijke karakter van een beding in een overeenkomst tussen een verkoper en een consument. (...)’

Loos verbindt hieraan de conclusie dat voor individuele consumentovereenkomsten artikel 6:235 lid 4 BW derhalve toepassing mist.¹¹ Wij delen deze stelligheid niet, althans niet in algemene zin. In de zaak die ten grondslag lag aan het voornoemde arrest BNP Paribas ging het over een ‘lopende’ duurovereenkomst, waar in het aan de orde zijnde geval een verjaringstermijn van vijf jaar gold die inging op de datum waarop de betrokken offerte voor de lening werd aanvaard. In dat geval verjaarde de aantastingsvordering dus gedurende de looptijd van de overeenkomst. Dit kon niet door de beugel omdat, volgens het HvJ EU, met name om te garanderen dat de rechten die de consument aan de algemene-voorwaardenrichtlijn kan ontlenen doeltreffend worden beschermd, de consument het oneerlijke karakter van een contractueel beding te allen tijde moet kunnen aanvoeren; niet alleen als verweermiddel, maar ook om een contractueel beding als oneerlijk te laten aanmerken door de rechter, zodat er geen verjaringstermijn kan gelden voor de vordering van de consument tot vaststelling van het oneerlijke karakter van een beding in een overeenkomst tussen een verkoper en een consument.

Wij menen dat artikel 6:235 lid 4 BW niet de mogelijkheid aantast om een beding te vernietigen – althans niet gedurende de looptijd van de overeenkomst – en dat de consument/huurder nog steeds een effectieve bescherming kan genieten tegen onereuze bedingen. Wij zien derhalve niet op voorhand dat artikel 6:235 lid 4 BW een doeltreffende consumentenbescherming frustreert.

Wanneer wij daarbij tevens de beantwoording van een andere prejudiciële vraag in die zaak in ogenschouw nemen, zien wij dat als mede dragend voor ons standpunt dat artikel 6:235 lid 4 BW kan worden ingeroepen omdat

het geen effectieve bescherming in de weg staat. In datzelfde arrest stond namelijk ook de vraag centraal of een vordering tot terugbetaling van ten onrechte gedane betalingen (uit hoofde van onverschuldigde betaling) na vernietiging van het beding kon verjaren. Daarover oordeelde het HvJ EU dat aangaande de tegenwerping van een verjaringstermijn in het kader van een door een consument ingestelde vordering tot terugbetaling van bedragen die in het kader van de uitvoering van een kredietovereenkomst onverschuldigd zijn betaald, het volgende. De algemene-voorwaardenrichtlijn verzet zich niet tegen een nationale regeling die bepaalt dat de vordering tot nietigverklaring van een oneerlijk beding in een consumentenovereenkomst niet verjaart, maar die wel een verjaringstermijn stelt voor het instellen van de vordering die ertoe strekt de uit die nietigverklaring voortvloeiende terugbetalingsplicht te doen gelden. Een en ander onder restrictie dat het gelijkwaardigheids- en het doeltreffendheidsbeginsel worden geëerbiedigd. Dus – zoals wij het zien – zijn verjaringstermijnen niet volledig uit den boze in het kader van consumentenbescherming.

In dit licht wijzen wij er ook op dat in een arrest van recentere datum¹² dan het Paribas-arrest het HvJ EU overwoog dat een verjaringstermijn slechts verenigbaar kan zijn met het doeltreffendheidsbeginsel wanneer de consument kennis heeft kunnen nemen van zijn rechten voordat de betreffende verjaringstermijn begint te lopen of is verstreken.¹³ Zoals wij het zien, gaat het er dan om of de consument tijdig heeft kunnen beoordelen of het beding oneerlijk is.

Wanneer wij een en ander projecteren op de huurverhogingsituatie, komen wij tot het volgend oordeel.

In lopende huurovereenkomsten wordt een consument geconfronteerd met een huurverhoging wanneer deze door de verhuurder in rekening wordt gebracht. We nemen als presumptie aan dat hier een brief van de verhuurder aan voorafgaat. Deze huurverhoging is dan gebaseerd op een recht daartoe in de algemene voorwaarden dat door de verhuurder wordt ingeroepen. De huurder heeft dan drie jaar de tijd om zich over *die* huurverhoging en derhalve over het beroep op het beding en de legitimiteit van het inroepen daarvan (en daarmee van de clause), een beeld te vormen. De vraag is dan aan het eind van de dag of de in artikel 6:235 lid 4 BW opgenomen verjaringstermijn de rechten van de consument/huurder oneigenlijk frustreert. Zoals uit het voorgaand blijkt, zeker is het allemaal niet.

In het licht van het vorenstaande zouden wij daarom op dat punt in deze procedures de volgende prejudiciële vraag relevant vinden:¹⁴

9 HvJ EU 10 juni 2021, ECLI:EU:C:2021:470:‘38. In deze context moet worden vastgesteld dat de consument, met name om te garanderen dat de rechten die hij aan richtlijn 93/13 ontleent doeltreffend worden beschermd, het oneerlijke karakter van een contractueel beding te allen tijde moet kunnen aanvoeren, niet alleen als verweermiddel, maar ook om een contractueel beding als oneerlijk te laten aanmerken door de rechter (...).’

10 HvJ EU 10 juni 2021, ECLI:EU:C:2021:470, AA 2022/127, m.nt. D. Busch (BNP Paribas).

11 Loos 2023, p. 120.

12 HvJ EU 8 september 2022, ECLI:EU:C:2022:646, JOR 2023/9, m.nt. D. Verheij.

13 HvJ EU 8 september 2022, ECLI:EU:C:2022:646, JOR 2023/9, m.nt. D. Verheij, r.o. 98. Met ‘termijn’ wordt bedoeld op de wettelijke verjaringstermijn.

14 Temeer omdat het HvJ EU in zijn recente arrest van 25 januari 2024, gevoegde zaken C-810/21 tot en met C-813/21, benadrukt dat (1) rekening moet worden gehouden met deze regels in hun geheel beschouwd, en

‘Staat artikel 6:235 lid 4 BW aan een doeltreffende bescherming van een consumenthuurder op grond van Richtlijn 93/13 in het kader van een door de verhuurder op grond van toepasselijke algemene voorwaarden in rekening gebrachte huurverhoging, ontoelaatbaar in de weg?’

De tijd zal evenwel leren of deze vraag in een voorkomend geval aan de Hoge Raad wordt voorgelegd, en wat het antwoord dan zal zijn. In deze *Ad Rem* hebben we het besliskader willen schetsen en de aandacht op artikel 6:235 lid 4 BW willen vestigen.

(2) (nogmaals) dat de consument kennis heeft van het oneerlijke karakter van dat beding. De vraag is dan of art. 6:235 lid 4 BW nog richtlijnconform kan worden uitgelegd.