

Hoge Raad miskent willekeur huurverhoging vrije sector

Huren en geld De Hoge Raad heeft uitspraak gedaan over het 'oneerlijke huurverhogingsbeding'. Huurcontracten waarin staat dat de huur verhoogd mag worden met de inflatie plus 3% opslag, blijken meestal rechtmatig.



Verhuurders in de vrije sector gebruiken dit huurverhogingsbeding veel. Het gaat om een onderdeel in het huurcontract waarin staat dat de huurprijs jaarlijks verhoogd mag worden met de inflatie plus een opslag van 3%. De Hoge Raad oordeelt dat een dergelijk beding over het algemeen niet onrechtmatig is.

Lagere rechters vroegen om duidelijkheid

De Hoge Raad doet deze uitspraak na zogenaamde 'prejudiciële vragen'. Lagere rechtbanken vragen dan hoe een bepaalde regel moet worden uitgelegd. In dit geval ging het om een Europese richtlijn voor consumentenbescherming. Civiele rechters oordeelden eerder op basis van deze richtlijn dat dergelijke huurverhogingsbedingen wel onrechtmatig zijn.

Drie procent niet algemeen onrechtmatig

De Hoge Raad oordeelt nu dat dat, in zijn algemeenheid, niet zo is. Maar in individuele gevallen kan dit wel het geval zijn, in verband met 'omstandigheden' bij het aangaan van de overeenkomst.

Ook hogere opslagen dan 3% zouden nog steeds oneerlijk kunnen zijn. Daar heeft de Hoge Raad zich namelijk niet over uitgesproken. Daarmee blijft er ook nu nog steeds veel onduidelijk voor huurders met een dergelijk beding.

Bijzondere redenering voor opslag boven inflatie

De Hoge Raad vindt een opslag van 3% dus geen onredelijk beding. Hij oordeelt dat een verhoging met inflatie redelijk is omdat dit tegemoetkomt aan geldontwaarding. De opslag vindt de Hoge Raad redelijk met het oog op kostenstijgingen voor de verhuurder en waardevermeerdering van het pand. Maar de inflatievergoeding zou al tegemoetkomen aan deze oplopende kosten. En voor het meer waard worden van het bezit zou een verhuurder niet gecompenseerd hoeven worden.

Onvoldoende gekeken naar willekeur voor huurders

De Woonbond vindt dit dan ook een vreemde redenering en vindt dat de Hoge Raad onvoldoende kijkt naar hoe willekeurig het voor een huurder is dat er zomaar 3% bovenop de inflatie kan worden gerekend. Terwijl de kern van de Europese richtlijn nu juist is: huurders beschermen tegen onwillekeurige hoge rekeningen.

Wettelijke bescherming vrije sector

Dankzij lobby van de Woonbond is er inmiddels wel een wettelijke rem op hoe hoog de jaarlijkse huurverhoging mag zijn in de vrije sector. Die mag nu niet hoger zijn dan de gemiddelde CAO-loonstijging of inflatie, met een opslag van 1%. De laagste van de CAO of inflatie geldt. Staat er in je huurcontract een hoger percentage, dan geldt dit wettelijke maximum.

Bron: Woonbond
11 december 2024