

Advies aan Hoge Raad miskent willekeur in huurverhoging

Huren en geld De Hoge Raad heeft een zwaarwegend advies ontvangen over oneerlijke huurverhogingen. Ten onrechte wordt daarin gesteld dat een percentage van 3% bovenop de inflatie niet tot willekeur en onzekerheid bij huurders zou leiden.



Dit advies heeft de procureur-generaal gestuurd aan de Hoge Raad. Binnenkort moet deze hoogste rechter uitspreken of de commerciële huursector oneerlijke huurverhogingsbedingen toepast. Eerder hebben lagere rechtbanken aan de Hoge Raad zogenaamde 'prejudiciële vragen' gesteld. Daarin vroegen zij hoe ze een Europese richtlijn voor consumentenbescherming moeten hanteren. De Hoge Raad weegt het advies van de procureur-generaal mee, maar hoeft dit niet op te volgen.

Hoge huurstijging zonder onderbouwing

Die Europese richtlijn moet mensen beschermen tegen willekeur. Een huurverhoging van meerdere procenten bovenop de inflatie is willekeurig, oordeelden Nederlandse rechters eerder. In zijn advies schrijft de procureur-generaal nu dat hij 3% bovenop inflatie niet willekeurig vindt. De Woonbond ziet dit anders. Een opslag van 3% waarvan de noodzaak niet wordt onderbouwd, laat juist enorm veel ruimte voor willekeur.

3% bovenop inflatie is willekeurig en onacceptabel

De procureur-generaal oordeelt wel dat hoe hoger de opslag, hoe groter de kans dat er sprake is van een oneerlijk beding. Maar de misvatting dat een opslag van 3% niet hoog is, gaat compleet voorbij aan de realiteit van huurders die een huurverhogingspercentage hierdoor kunnen zien verdubbelen. En gezien de hoge huurprijzen in de vrije huurmarkt, gaat dat ook om hoge bedragen. Bij een huurprijs van € 1.800,- is een extra huurverhoging (bovenop inflatie) van € 54,- fors. Met inflatie loopt een huurverhoging dan al snel naar de € 100,-. Bovendien weet je als huurder niet waarom deze opslag nodig is.

'Hoe bont moet het dan worden?'

Als je stelt dat een huurverhogingsbeding oneerlijk kan zijn als mensen niet weten waar ze aan toe zijn maar je een niet onderbouwde verhoging van maar liefst drie procent extra prima vindt, dan rijst toch wel de vraag hoe bont het moet worden gemaakt om wél te spreken van een oneerlijk beding.

Marcel Trip, belangenbehartiger bij de Woonbond

Vreemde verwijzing naar sociale huur

In het advies wordt ook verwezen naar de huurstijging in de gereguleerde (sociale) sector. Dit als argument voor huurverhogingen die boven de inflatie liggen. Maar die zijn historisch gezien vooral inflatievolgend geweest. En in de jaren dat er hogere huurstijgingen mogelijk waren kwamen er al snel afspraken tussen corporaties en de Woonbond (de sociale huurakkoorden) om alsnog paal en perk te stellen aan de huurverhogingen. Hier is dus te allen tijde minder sprake van willekeur dan bij huurcontracten waar klakkeloos een hoge opslag in het huurverhogingsbeding staat.

Splitsen inflatie en opslag

De procureur-generaal stelt ook dat een beding zou moeten worden gesplitst in een inflatiedeel en een opslag. Het opslagdeel is dan doorslaggevend in het beoordelen van de rechtmatigheid van het beding. Het is de vraag of de Hoge Raad deze inschatting volgt, omdat Europese richtlijnen een afschrikwekkend effect moeten hebben. Het ten nadele van de consument splitsen van een beding is daar niet mee in lijn.

Wanneer de Hoge Raad met de beantwoording van de prejudiciële vragen komt is onbekend, maar de verwachting is binnen enkele maanden.

Bron: Woonbond
24 juli 2024