

# 33. Rechtsongelijkheid in het huurrecht: wie pakt de handschoen op?

MR. J.M. VELDHUIS

De afgelopen paar jaar zijn er twee grote veranderingen in het huurrecht voor woonruimte doorgevoerd. Sinds januari 2021 moeten verhuurders een vroegsignalering doen voordat gedagvaard wordt. Dit ter voorkoming van problematische schulden van huurders. De verhuurders krijgen er dus een taak bij. Feitelijk wordt de verantwoordelijkheid van de huurders deels overgeheveld naar de verhuurders. Daarnaast zijn kantonrechters huurprijswijzigingsbedingen actief gaan toetsen (ambtshalve) aan het Europees consumentenrecht.

Amsterdamse kantonrechters zijn erg streng als het gaat om de vroegsignalering en de sanctie die ze daaraan verbinden. Ik heb de sterke indruk dat in eerste instantie alleen werd gekeken of er een vroegsignalering was gedaan. Kon het vinkje niet worden gezet, dan werd de ontbinding en/of ontruiming afgewezen. Alle andere omstandigheden van het geval deden niet ter zake. Dit geldt voor zowel zaken op tegenspraak als voor verstekzaken.

Andere kantonrechters lijken vanaf het begin wel, althans meer, oog te hebben voor de omstandigheden van het geval. Sinds de zomer van 2022 lijkt in Amsterdam sprake van voortschrijdend inzicht zo blijkt uit recente uitspraken waarin toch rekening wordt gehouden met de omstandigheden van het geval. Hiermee is de rechtsonzekerheid nog niet ten einde.

De rechtbank Rotterdam heeft recent namelijk een eigen beleid ontwikkeld. Dit beleid houdt, kort gezegd, in dat de dagvaarding tussen twee en zes maanden na het doen van de vroegsignalering moet worden betekend. Gebeurt dat niet, dan wijst de kantonrechter de gevorderde ontruiming en/of ontbinding af. Dit beleid gaat in op 1 mei 2024. Of andere rechtbanken dit beleid zullen overnemen of er een eigen beleid op na zullen houden, is vooralsnog onduidelijk.

Voor de beoordeling van huurprijswijzigingsbedingen valt eenzelfde tendens waar te nemen als bij de vroegsignalering. De Amsterdamse kantonrechters zijn streng in de leer: ieder beding dat een verhoging van CPI plus een bepaald percentage inhoudt, wordt vernietigd.

Uit een recent vonnis van de rechtbank Rotterdam (kanton) blijkt een ander beleid (lees: een genuanceerdere aanpak). De Rotterdamse kantonrechter sluit aan bij de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten. Deze wet maximeerde de verhoging

van geliberaliseerde huur op CPI +1%.<sup>1</sup> Iedere bepaling die de verhuurder recht geeft op een hogere verhoging dan CPI +1% is oneerlijk, tenzij de verhuurder de redelijkheid van een grotere stijging aantoont.<sup>2</sup>

De Rotterdamse kantonrechter oordeelt verder dat een structurele afwijking kan leiden tot een nieuwe (stilzwijgende) afspraak. Als de verhuurder gedurende minimaal drie jaar vanaf het begin van de huurovereenkomst de huur via telkens dezelfde – van de huurovereenkomst afwijkende – systematiek aanpast, dan geldt die nieuwe systematiek. Voorwaarde is wel dat de huur niet meer stijgt dan CPI +1%.<sup>3</sup>

Feit is dat sprake is van rechtsongelijkheid. Zowel ten aanzien van de regels bij vroegsignaleringen als bij de beoordeling van huurverhogingsbedingen. Daarom roep ik het Landelijk Overleg Vakinhoud Civiel en Kanton (LOVCK) op om de handschoen op te pakken. Ontwikkel – in overleg met advocaten en huurrechtjuristen – een eenduidig landelijk beleid. Hierbij moeten de belangen van de huurders, maar zeker ook de belangen van de verhuurders worden meegewogen.

*Deze column is afgesloten op 28 februari 2024.*

Over de auteur



**Mr. J.M. (Jeroen) Veldhuis**  
Advocaat bij NexaVelo Advocaten in Utrecht.

1 *Kamerstukken II 2022/23, 36218, nr. 3 (MvT).*  
2 Rb. Rotterdam 12 januari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:180 en met name Rb. Rotterdam 9 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:801 (beide vonnissen zijn gewezen door dezelfde rechter).  
3 Rb. Rotterdam 9 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:801, r.o. 3.15.