

Wanneer is sprake van een oneerlijk boetebeding?

In de meeste algemene huurvoorwaarden is een verbod op onderverhuur van de woning opgenomen. Ook is vaak sprake van een specifiek boetebeding waarin een boete is bepaald op het overtreden van dat verbod. De verhuurder kan dan naast de (gebruikelijke) vordering tot ontbinding en ontruiming van de woning ook een bedrag aan contractuele boete vorderen.

De rechter dient in zaken waarin op basis van een boetebeding een boete wordt gevorderd (ambtshalve) te toetsen of het boetebeding oneerlijk is in de zin van de Europese richtlijn over oneerlijke bedingen (richtlijn 93/13/EG). Die richtlijn is ter bescherming van consumenten tegen oneerlijke bedingen in consumentovereenkomsten waarbij de wederpartij een professionele partij is. In de rechtspraak is bepaald dat de Richtlijn oneerlijke bedingen ook van toepassing is op huurovereenkomsten voor woonruimte indien de overeenkomst is gesloten tussen een beroepsmatige verhuurder, zoals een corporatie, en een huurder die handelt als consument.

Wanneer beoordeelt de rechter een boetebeding nu als oneerlijk? Al eerder is in de rechtspraak bepaald dat hiervan in ieder geval sprake is als aan de boete geen maximum is gesteld, waardoor de boete oneindig hoog kan oplopen.

In juli 2018 heeft het hof 's-Hertogenbosch echter een uitzondering gegeven voor een niet-gemaximeerd boetebeding bij overtreding van de Opiumwet. In de algemene huurvoorwaarden was een boetebeding opgenomen van € 1.000,- per dag voor iedere dag dat de huurder het verbod overtreedt om in de woning in strijd te handelen met de Opiumwet. De huurder had de woning gedurende 79 dagen beschikbaar gesteld voor een hennepkwekerij. De verhuurder vorderde een boete van € 79.000,-.

Het Hof wees de vordering toe met als onderbouwing dat gelet op de winst die gemaakt kan worden met een hennepkwekerij, de boete die op overtreding van dit verbod staat, hoog genoeg dient te zijn om een afschrikkende werking te hebben. Daarbij overweegt het hof dat partijen het boetebeding besproken hebben en dat het exploiteren van een hennepkwekerij grote risico's kent. Het beding wordt daarom

[lees verder >>](#)





>>vervolg van pagina 1

niet als oneerlijk gezien.

Daarnaast dient de rechter ook de cumulatieve werking van bedingen te beoordelen, oftewel de werking van meerdere bedingen in de algemene huurvoorwaarden die zien op dezelfde tekortkoming.

In een onderhuurzaak die speelde bij de rechtbank Amsterdam vorderde de verhuurder naast de ontruiming een boete op grond van een boetebeding waarin was opgenomen dat als de huurder zijn woning illegaal onderverhuurde hij een boete van € 5.000 verschuldigd was. Daarnaast vorderde de verhuurder op grond van een beding in de algemene huurvoorwaarden de afdracht van de winst (schadevergoeding) die de huurder had gemaakt met de onderverhuur.

Over het (gemaximeerde) boetebeding oordeelde de rechter dat een boete die wordt gesteld op overtreding van het verbod op onderhuur op zichzelf bezien niet oneerlijk is, ook omdat het hier gaat om een hoofdverplichting van de huurder.

Over de gevorderde winstafdracht oordeelde de rechter dat op zichzelf een beding dat mogelijk maakt dat de winst die is genoten uit de onderverhuur van een sociale huurwoning aan de verhuurder wordt afgedragen, niet oneerlijk is. Die winst werd immers verkregen door schending van de hoofdverplichting om niet onder te verhuren.

Over de cumulatieve werking van deze beide bedingen oordeelde de rechter:

Ook als rekening wordt gehouden met de cumulatieve werking van deze beide bedingen zijn zij niet oneerlijk. De sanctie op onderverhuur zou onvoldoende uitwerking hebben als de daarop gestelde boete in voorkomend geval

geheel of gedeeltelijk uit de met die onderverhuur genoten winst kon worden voldaan. Omgekeerd zou er weinig prikkel zijn om zich aan het verbod tot onderverhuur te houden als men in het ergste geval alleen de daarmee genoten winst kwijt zou zijn.

Naast de ontruiming werd de huurder in deze zaak veroordeeld tot zowel het betalen van de contractuele boete als de winstafdracht. In dit specifieke geval werd dus geoordeeld dat de cumulatieve werking van de bedingen ten aanzien van de boete en ten aanzien van de winstafdracht niet oneerlijk was in de zin van de richtlijn. Een en ander hangt echter sterk van de omstandigheden van het geval. Als namelijk in de huurovereenkomst of de algemene huurvoorwaarden meerdere boetebedingen staan met betrekking tot een en dezelfde tekortkoming van de huurder dan kan dit ertoe leiden dat een vordering tot het betalen van een boete wordt afgewezen, omdat de cumulatie van die boetes als oneerlijk wordt gezien. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in de huurvoorwaarden zowel een boete voor onderhuur is opgenomen als ook een algemene boete (vangnetbepaling) op het overtreden van een verplichting uit de huurovereenkomst.

Verder blijkt uit voornoemde uitspraken dat een verhuurder boetebepalingen moet maximaleren. Ook is het van belang dat de boete in redelijke verhouding staat tot de overtreding en dat het boetebeding uitdrukkelijk wordt besproken bij ondertekening van het huurcontract en dat de huurder hiervoor een extra handtekening zet. Zo wordt voorkomen dat een boete bij een overtreding niet verschuldigd is door de huurder.

JURIDISCHE NUT VAN EEN LAATSTE KANS OVEREENKOMST

Het aanpakken van overlast veroorzaakt door huurders is voor verhuurders een dagelijkse taak. Dagelijks worden meldingen van bijvoorbeeld geluids- of stankoverlast, pesterijen en bedreigingen ontvangen. Gedurende de coronacrisis, waarin mensen ten gevolge van de overheidsmaatregelen meer thuis zijn (geweest), is overlast nog een groter probleem geworden dan dat het al was.

Uiteraard is de toename van het aantal overlastgevallen niet alleen toe te schrijven aan de coronacrisis. Ook het gegeven dat kwetsbare en verwarde personen steeds vaker ambulante zorg ontvangen, terwijl zij dus in een huurwoning blijven wonen, zorgt in toenemende mate voor overlast voor omwonenden.

Allereerst is het in dit kader van belang dat verhuurders overlastklachten na ontvangst daarvan onderzoeken. Indien de conclusie is dat er inderdaad sprake is van overlast dan zal je als verhuurder hier vervolgens ook tegen moeten optreden. Dat kan bijvoorbeeld door een overlastgevende huurder een waarschuwingsbrief te sturen of door hem of haar uit te nodigen voor een gesprek waarin duidelijk kan worden gemaakt dat de overlast moet worden gestopt. Helaas leidt dit niet altijd tot het gewenste resultaat. Gaat de overlast door, dan heeft een verhuurder soms geen andere keus dan een rechtszaak te starten tegen de betreffende huurder waarin de ontbinding van de huurovereenkomst wordt gevorderd. Liever voorkom je uiteraard dat een rechtszaak moet worden gevoerd. De kosten daarvoor zijn immers hoog en de uitkomst van een dergelijke rechtszaak is ook nog eens onzeker. In de praktijk zien wij dat vaak voor wordt gekozen om huurders als laatste 'redmiddel' nog één allerlaatste kans te bieden om hun gedrag aan te passen. Er wordt een huurder dan vaak gevraagd een (korte) laatste kansovereenkomst of gedragsaanwijzing te ondertekenen. Over het aanbieden van deze laatste kans krijgen wij vaak vragen. Ben je verplicht de huurders een

laatste kans (overeenkomst) aan te bieden, wat is het nut daarvan en wat er gebeurt als een huurder niet bereid is met een laatste kans overeenkomst akkoord te gaan. Op deze vragen ga ik hieronder aan de hand van twee uitspraken in.

Vooropgesteld dient te worden dat je niet verplicht bent om een overlastgevende huurder, nadat hij of zij na eerdere waarschuwingen zijn of haar gedrag niet aanpast, nog een laatste kans overeenkomst aan te bieden. In bepaalde gevallen leent een bepaalde casus zich daar simpelweg ook niet meer voor. Te denken valt aan een ernstige overlastsituatie waarbij omwonenden daadwerkelijk angstig zijn en bijvoorbeeld bedreigd of mishandeld zijn. In dat geval ligt het aanbieden van een laatste kans overeenkomst of gedragsaanwijzing niet in de rede. In dat geval is het logischer om direct een rechtszaak te starten om de overlast op de kortst mogelijke termijn een halt toe te roepen.

Indien je wel bereid bent een huurder een laatste kans te bieden, dan kunnen in een laatste kans overeenkomst concrete afspraken worden overeengekomen met de huurder, bijvoorbeeld dat een huurder zijn of haar hond niet meer alleen mag laten om geblaf te voorkomen, dat een muziekinstallatie maar op een bepaald volume mag worden aangezet, dat een huurder zijn omwonenden niet meer agressief mag benaderen of dat er in verband met stankoverlast geen afval meer op het balkon mag worden geplaatst. Als de huurder de laatste kans overeenkomst onderte-

kent en zich aan de daarin opgenomen afspraken houdt, is de situatie daarmee opgelost. Maar wat als de huurder de laatste kans overeenkomst wel ondertekend, maar zich vervolgens niet houdt aan de gemaakte afspraken? Dan kan je alsnog een rechtszaak starten. Heeft een huurder een laatste kans overeenkomst geaccepteerd en past hij zijn gedrag in strijd met de gemaakte afspraken toch niet aan, dan zal een rechter eerder tot het oordeel komen dat de huurovereenkomst van de huurder moet worden ontbonden. Het hof Den Haag heeft in dit kader in 2017 een belangrijk arrest gewezen. In deze zaak was een corporatie met een huurder een laatste kans overeenkomst aangegaan. Deze huurder hield zich vervolgens niet aan de daarin opgenomen afspraken. Het hof vindt dat van groot belang en oordeelt dat de huurovereenkomst moet worden ontbonden. Het hof overweegt:

'Gelet op de het voorgaande kan geconcludeerd worden dat huurder de genoemde afspraken uit de laatste kans overeenkomst niet is nagekomen. Van belang is dat de laatste kans overeenkomst een laatste kans regeling vormde voor huurder om zijn woning te behouden nadat hij al eerder was tekortgeschoten in zijn verplichting uit de huurovereenkomst om geen overlast te veroorzaken. Om die reden is ontbinding van de huurovereenkomst dan ook in beginsel gerechtvaardigd'

Het aangaan van een laatste kans overeenkomst met een huurder heeft dus zin. Past de

huurder zijn gedrag aan, is de overlastsituatie opgelost. Handelt de huurder direct weer in strijd met de laatste kans overeenkomst, staat de verhuurder bij de rechter (figuurlijk gesproken) 1-0 voor.

En wat nu als een huurder weigert akkoord te gaan met de laatste kans overeenkomst? Op dit punt heeft de rechtbank Alkmaar recent een interessante uitspraak gewezen. In deze casus had een corporatie de huurder een laatste kans overeenkomst aangeboden, maar de huurder weigerde daarmee akkoord te gaan. De corporatie is vervolgens een rechtszaak gestart. De rechtbank overweegt: *'Huurder heeft de kans gehad om de laatste kans die corporatie haar gaf om met een nieuwe gedragsaanwijzing in de woning te kunnen blijven, aan te grijpen. Dat heeft zij niet gedaan, zodat er onvoldoende basis is om vertrouwen te hebben in een verbetering in het gedrag van huurder. (...) De verplichtingen uit de huurovereenkomst worden blijkens het voorgaande blijvend geschonden en er is onvoldoende basis om te verwachten dat dit blijvend zal verbeteren. De kantonrechter is van oordeel dat van corporatie niet verwacht kan worden dat zij het nog een keer probeert met een nieuwe gedragsaanwijzing.'*

In deze zaak was nog interessant dat de huurder alsnog akkoord wilde gaan met de laatste kans overeenkomst. Dat was volgens de rechtbank te laat. Volgens de rechtbank hoeft niet van de verhuurder verwacht te worden dat zij in dat geval alsnog de laatste kans overeenkomst met de huurder overeenkomt.



CURSUSAANBOD 2022

THEMACURSUSSEN 2022

- Wat te doen bij een burgemeestersluiting (1 ochtend) ○ 3 februari
- Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag) ○ 10 maart
- Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder? (1 middag) ○ 24 maart
- NIEUW** Geen hoofdverblijf en onderhuur: de stappen naar een succesvolle rechtszaak (1 middag) ○ 29 maart
- Welke huurovereenkomst gebruikt u bij tijdelijke verhuur, renovatie en bij zorg(begeleiding)? (1 middag) ○ 7 april
- Overlast: Juridische alternatieven (1 middag) ○ 12 april
- Bewindvoering en gevolgen van huurovereenkomst (1 middag) ○ 21 april
- Renovatie en sloop: een verdieping (1 dag) ○ 10 mei
- Cursus Aansprakelijkheid en schade (1 middag) ○ 31 mei
- Privacyregels voor verhuurders (1 middag) ○ 2 juni
- Als overleg conflict wordt: Wat biedt de Overlegwet? (1 middag) ○ 14 juni
- Woningwaardering (1 middag) ○ 5 juli
- ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders (1 middag) ○ 13 september
- Gebreken, huurverlaging en schadeverg. (1 middag) ○ 29 september
- De (on)mogelijkheden om een aspirant-huurder te weigeren (1 middag) ○ 29 november
- Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag) ○ 1 december

BASISCURSUSSEN 2022

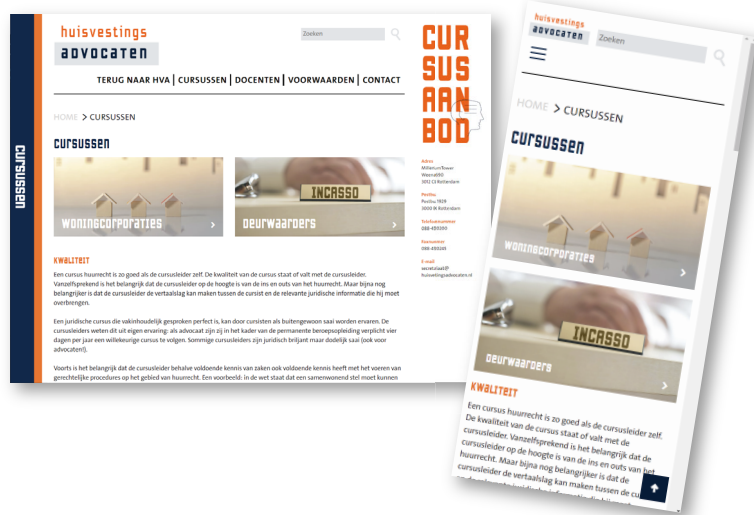
- Opfriscursus Huurrecht (1 dag) ○ 20 januari
 - Basisopleiding huurrecht (2 dagen) ○ 15+16 februari
 - WSNP en huurincasso (1 dag) ○ 23+24 juni
 - Huurrecht Bedrijfsruimte (1 dag) ○ 15 maart
 - Inleiding huurrecht (1 dag) ○ 17 maart
 - Appartementrecht en huurrecht: ○ 19 mei
 - Een ongemakkelijk huwelijk in één complex (1 dag) ○ 11 oktober
 - Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag) ○ 1 november
 - Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen) ○ 3-11, 15-11, 24-11, 6-12 (2022) / 18-01 (2023)
- examen nog te bepalen*

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:

www.huisvestingsadvocaten-cursussen.nl



VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira

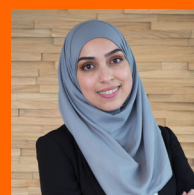


facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de cursusbrochure per mail aan

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.

Millennium Tower • Weena 690 • Postbus 1929 • 3000 BX Rotterdam



huisvestingsadvocaten

mr. Elvira de Ruiter
mr. Sico den Engelsen
mr. Erik Boot
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Roeters van Lennep
mr. Michelle Martinot
mr. Jolanda van de Weteringe Buys-Kroon
mr. Simon Dik
mr. Patrick Remmelts
mr. Hasnae el Marzguioui
mr. Edwin de Jong

Postadres
Postbus 1929, 3000 BX Rotterdam

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690, 3012 CN Rotterdam

www.huisvestingsadvocaten.nl

