

Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY)

Datum 5 juli 2024

Betreft Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) / advies

Geachte heer, mevrouw,

Mij is door SHY verzocht haar te adviseren over het voornemen van Ymere om haar ca. 70.000 huurders te informeren, dat zij *eenzijdig* overgaat tot intrekking van bedingen in haar oude algemene huurvoorwaarden, die bepalen dat een huurder in geval van een procedure wegens het niet nakomen van zijn verplichtingen als huurder *alle* met die procedure voor Ymere samenhangende (voorbereidende) buitengerechtelijke (incasso)kosten en alle gerechtelijke kosten aan Ymere moet vergoeden.

Dit voornemen vloeit voort uit de sinds begin 2023 in de Nederlandse rechtspraak ontstane praktijk op grond van de Europese Richtlijn 1993/13 EEG en daarop gebaseerde Europese rechtspraak *ambtshalve* elke huurovereenkomst te beoordelen op het door een verhuurder bedongen zijn van onredelijke/oneerlijke bepalingen, die het evenwicht tussen huurder en verhuurder in de huurovereenkomst verstoren. De Richtlijn beoogt het evenwicht tussen verhuurder/handelaar en huurder/consument te beschermen en schrijft voor dat onredelijk/oneerlijk beoordeelde bedingen *vanaf het moment van het sluiten van de huurovereenkomst* nietig worden verklaard en dus buiten toepassing blijven.

Bij de Hoge Raad (de hoogste rechter in Nederland) zijn momenteel twee procedure aanhangig, waarin de rechtbank Amsterdam prejudiciële vragen heeft gesteld over (heel kort samengevat) de reikwijdte van de gevolgen van de nietigheid van huurprijswijzigingsbedingen in huurovereenkomsten. Deze procedures zijn geregistreerd bij de HR onder de nummers 24/00169 en 24/00170 (zie <https://www.hogeraad.nl/prejudiciële-vragen/overzicht/>).

Bij de Amsterdamse rechtbank bestaat het voornemen ook dergelijke vragen te stellen over (proces)kostenbedingen, vergelijkbaar met wat Ymere nu wenst te schrappen (zie ECLI:NL:RBAMS:2024:2214).

De rechtbank Rotterdam gaat daarin al verder en beoordeelt een dergelijk beding als onredelijk/oneerlijk, dus nietig en veroordeelt een de procedure verliezende huurder zelfs niet tot vergoeding aan de verhuurder van de gerechtelijke kosten (griffierecht en een salaris voor de advocaat of gemachtigde; zie ECLI:NL:RBROT:2024:4046).

In alle oude huurvoorwaarden van Ymere (lees: alle door Ymere gehanteerde (standaard) huurovereenkomsten en huurvoorwaarden, die dateren van vóór mei 2024) staat een beding dat een huurder verplicht aan Ymere alle kosten te vergoeden, die Ymere heeft moeten maken wegens inschakeling van incassobureaus, deurwaarders, advocaten en/of gerechten vanwege het niet nakomen door die huurder van zijn verplichtingen, die uit de huurovereenkomst voortvloeien. Hierbij gaat het om het niet tijdig of niet volledig betalen van de huur, het zonder toestemming onderverhuren van de woning en allerlei andere verplichtingen, die in de huurovereenkomst staan opgesomd. In de nieuwste huurvoorwaarden van Ymere (versie mei 2024) is een dergelijk kostenbeding niet meer aanwezig.

Een dergelijk kostenbeding wordt op dit moment vrijwel overal in Nederland, maar in ieder geval door de rechtbanken Amsterdam en Noord-Holland (het werkgebied van Ymere) als onredelijk/oneerlijk en daarmee als nietig beoordeeld voor zover het gaat om vergoeding van alle buitengerechtelijke/voorbereidende (incasso)kosten, omdat het beding het evenwicht verstoort. In de huurovereenkomst staat namelijk niet (ook) vermeld dat hetzelfde voor Ymere geldt, als Ymere niet haar verplichtingen als verhuurder nakomt. Daarbij valt te denken aan het niet periodiek onderhouden van de buitenkant van het gehuurde en/of het niet (tijdig) herstellen van gebreken, die voor rekening van een verhuurder komen. Het gevolg van die nietigheid is dat buitengerechtelijke (incasso)kosten niet aan Ymere vergoed worden. Als de lijn van de rechtbank Rotterdam door andere rechtbanken (en/of de Hoge Raad) zal worden gevolgd, zal bij de aanwezigheid van een dergelijk kostenbeding in de huurovereenkomst ook geen proceskostenveroordeling ten laste van de verliezende huurder kunnen worden uitgesproken.

Omdat de Richtlijn beoogt consumenten/huurders te beschermen tegen onredelijke/oneerlijke bedingen in (huur)overeenkomsten, die het evenwicht tussen de contractuele verplichtingen van (in dit geval) huurders en Ymere als verhuurder verstoren, is het op zich niet vreemd dat Ymere er thans naar streeft een dergelijke onredelijk/oneerlijk kostenbeding uit te schakelen door dat eenzijdig uit alle nog lopende (oude) huurovereenkomsten, waarop de nieuwe huurvoorwaarden niet van toepassing zijn, te willen schrappen. Ymere zegt ook dat zij van dit beding sinds 2012 al geen gebruik meer maakt, maar het beding staat nog wel steeds in alle tot mei 2024 gehanteerde eerdere oude huurvoorwaarden. Ymere zegt sinds 2012 uitsluitend aanspraak te (willen) maken op kosten die op basis van art. 6:96 BW en op basis van de artt. 237 t/m 244 Rv door de rechter vastgesteld kunnen worden.

Het al dan niet meer gebruiken/toepassen van een dergelijk kostenbeding in een huurovereenkomst of de huurvoorwaarden helpt evenwel niet het aan de Richtlijn toetsen van dit beding te voorkomen. Niet uit te sluiten valt immers dat Ymere op enig moment toch weer een beroep doet op het nog steeds in de overeenkomst voorkomende beding. Juist ook omdat het toetsmoment voor de rechter ligt bij het sluiten van de huurovereenkomst (op dat moment moet er sprake zijn van een evenwichtige verdeling van verplichtingen en sancties op het niet naleven daarvan), ontkomt Ymere bij alle oude huurvoorwaarden niet aan het risico dat het kostenbeding onredelijk/oneerlijk wordt beoordeeld en dus nietig is. Europese rechtspraak leidt er toe dat ook niet teruggevallen kan worden op (aanvullend) nationaal recht, zoals de artt. 6:96 BW en 237 e.v. Rv.

Uiteraard had een dergelijk kostenbeding eigenlijk al in 1993 geschrapt moeten worden na inwerkingtreding van de Richtlijn, maar Ymere is niet de enige die de Richtlijn zo lang genegeerd heeft. Hetzelfde valt immers te zeggen van de wetgever, de rechterlijke macht, de advocatuur, de deurwaarders- en incassobureaus en andere juridische adviseurs op het gebied van het huurrecht. Ook moet bedacht worden dat Ymere er een evident financieel belang bij heeft dit kostenbeding te schrappen. Zij loopt immers anders het risico weliswaar een procedure te winnen tegen een huurder, die zich niet aan zijn verplichtingen heeft gehouden, maar geen enkele vergoeding te krijgen voor de kosten, die zij heeft moeten maken om die procedure te winnen.

Een huurovereenkomst is een tweezijdige rechtshandeling, die over en weer verplichtingen met zich brengt. Eenzijdige wijziging van een tweezijdige overeenkomst door één contractspartij (hier Ymere als verhuurder) is niet mogelijk, daarvoor is tenminste de instemming van de andere contractspartij (de huurder) noodzakelijk, zodat er over en weer sprake is van wilsovereenstemming. Daarom vraagt Ymere ook om te reageren. Zonder instemmende reactie van de huurder is zijn huurovereenkomst met wilsovereenstemming als grondbeginsel van het Nederlandse contractenrecht niet gewijzigd.

Vanuit de bedoeling van de Richtlijn bezien (een evenwichtig opgestelde huurovereenkomst met evenzeer evenwichtig opgestelde sancties bij het niet nakomen van verplichtingen door huurder én verhuurder), adviseer ik SHY dan ook het voornemen van Ymere ten aanzien van schrapping van de omstreden kostenbedingen in beginsel positief te benaderen.

Ik wijs er evenwel op dat óók in de nieuwe huurvoorwaarden (versie mei 2024) Ymere er voor kiest wél forse boetes op te nemen voor een huurder, die verplichtingen niet nakomt, terwijl vergelijkbare boetes voor Ymere bij gebreke van nakoming van háár verplichtingen niet zijn opgenomen. Van evenwicht is ook nú dan ook geen sprake.

Dit verzoek aan SHY tot advisering in het kader van de Wet overleg huurders verhuurder zou aanleiding moeten zijn voor Ymere met SHY nader in overleg te treden, teneinde daadwerkelijk evenwichtig samengestelde huurovereenkomsten en huurvoorwaarden overeenkomstig de bedoeling van de Richtlijn te realiseren.

Over de onderbouwing door Ymere van haar voornemen, onder meer met een beroep op het vonnis van de kantonrechter van 4 juni 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:3292, valt het volgende op te merken. Op de uitleg door de kantonrechter van art. 7:213 BW in rechtsoverweging 2.10 in dat vonnis valt wel wat af te dingen. Dit artikel bepaalt dat een huurder zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder heeft te gedragen. Dat is mijns inziens een bepaling die ziet op de zorgplicht voor de gehuurde zaak, zoals dat vroeger (voor 2003) in art. 1596 oud BW was geregeld. Deze bepaling geldt ook niet alleen voor onroerende zaken, zoals woningen of bedrijfsruimten, maar ook voor alle gehuurde roerende zaken, zoals auto's, boormachines etc. Artikel 7:213 BW gaat m.i. niet over wat een huurder voor wat betreft de inhoud van zijn huurovereenkomst redelijkerwijs wel of niet moet accepteren. Daarvoor is nu juist artikel 7:274 lid 1 sub d BW geschreven, het weigeren van een redelijk aanbod tot wijziging van de huurovereenkomst.

Naar mijn oordeel zal een huurder die weigert in te stemmen met het redelijk aanbod tot het verwijderen (lees: eenzijdig schrappen) van het kostenbeding of daarop niet reageert, niet het risico lopen zijn woning kwijt te raken. Gezien de gevolgen zal hij altijd in de gelegenheid kunnen (en moeten) worden gesteld het aanbod alsnog te aanvaarden (art. 7:274 lid 6 BW). Ymere heeft immers ondanks de sinds 1993 bestaande Richtlijn in haar overeenkomsten sindsdien dit onredelijke/oneerlijke kostenbeding opgenomen.

Anderzijds meen ik dat een huurder, die verwijdering/schrapping van het beding geweigerd heeft, of daarop niet gereageerd heeft, zich later in een procedure niet kan beroepen op de nietigheid van kostenbeding. Juist omdat Ymere eerder de schrapping heeft voorgesteld, zal naar mijn stellige overtuiging dat beroep door een huurder op de nietigheid van het beding door een rechter naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar geacht worden (art. 6:248 lid 2 BW). Ook dat is reden voor mij SHY te adviseren het voornemen van Ymere positief te benaderen.

Mijn advies aan SHY is dan ook in te stemmen met het voornemen van Ymere alle kostenbedingen in oude huurvoorwaarden, daterende van vóór mei 2024, eenzijdig te schrappen. Wel meen ik dat Ymere op basis van de Richtlijn, waaraan zij met deze schrapping beter wil voldoen, met SHY in overleg moet treden over verdere aanpassing van haar thans vooral eenzijdig opgestelde huurvoorwaarden, nu het door de Richtlijn beoogde evenwicht tussen huurder en verhuurder daarin nog onvoldoende tot uitdrukking komt.