

3 december 2024

Huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde woonruimte zijn toelaatbaar



Op vrijdag 29 november 2024 heeft de Hoge Raad duidelijkheid gegeven over dit vraagstuk met de beantwoording van prejudiciële vragen. De Hoge Raad oordeelt dat het indexatiebeding en het opslagbeding apart beoordeeld moeten worden. Het indexatiebeding op basis van CPI is toelaatbaar.

Sinds 2023 bestaat discussie over de huurprijsverhoging in (ROZ-)huurcontracten voor geliberaliseerde woonruimte. Dat huurverhogingsbeding bestaat uit een inflatiecorrectie op basis van CPI en een extra opslag die in de praktijk meestal “maximaal 5%” bedraagt. Diverse rechtbanken hebben geoordeeld dat dit beding oneerlijk zou zijn in de zin van de Europese Richtlijn 93/13/EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten. Het gevolg zou zijn dat de indexatieclausule vernietigbaar is. Dat zou een grote impact hebben voor woningverhuurders, omdat in de toekomst niet langer geïndexeerd zou kunnen worden en de huurprijsverhogingen uit het verleden niet hadden mogen worden doorgevoerd.

Op vrijdag 29 november 2024 heeft de Hoge Raad duidelijkheid gegeven over dit vraagstuk met de beantwoording van prejudiciële vragen. De Hoge Raad oordeelt dat het indexatiebeding en het opslagbeding apart beoordeeld moeten worden. Het indexatiebeding op basis van CPI is toelaatbaar. Naast de indexatie heeft een verhuurder een gerechtvaardigd belang bij een opslagbeding om kostenstijgingen die uitgaan boven de inflatie te compenseren en om de huurprijs in de pas te laten lopen met de waardeontwikkeling van de woning.

Dat opslagbeding is in beginsel niet oneerlijk, aldus de Hoge Raad. De financiële gevolgen van het beding zijn namelijk voorzienbaar voor de huurder: de frequentie, wijze van berekening en het maximum van de huurprijsverhoging staan immers vast. Bovendien heeft de huurder meestal de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen als de huurprijs wordt verhoogd. Ook de nationale wetgever vindt een huurverhogingsbeding toelaatbaar en kan de gevolgen daarvan reguleren door bijvoorbeeld de tijdelijke cap op huurprijsverhogingen die tot 2029 van kracht is. Deze redenering van de Hoge Raad is in lijn met het [white paper](#) van Loyens & Loeff.

De Hoge Raad gaat niet expliciet in op het meest voorkomende huurverhogingsbeding van CPI + maximaal 5%. Wij menen dat op basis van dit arrest ook een opslagbeding van 5% toelaatbaar is (ook in lijn met de duidelijke voorzet van de AG hierover in diens conclusie). Temeer nu, zoals ook in ons [white paper](#) genoemd wordt, een jaarlijkse huurverhoging met de inflatie plus 5% over de afgelopen jaren ongeveer (en al helemaal in Amsterdam) gelijke tred hield met de algehele waardeontwikkeling van woningen.

De Hoge Raad geeft aan dat de uitkomst anders *kan* zijn in een individueel geval (vanwege eventuele bijkomende omstandigheden ten tijde van het aangaan van de overeenkomst). Als het opslagbeding toch oneerlijk wordt bevonden, dan moet dat beding buiten toepassing blijven en is de opslag niet mogelijk, noch voor het verleden, noch voor de toekomst. De verhuurder moet de te veel in rekening gebracht huur dan terugbetalen.

De uitspraak is positief voor investeerders in geliberaliseerde woonruimte in een tijd waarin de vraag naar geliberaliseerde huurwoningen onverminderd groot blijft.

Heeft u vragen of wilt u overleggen naar aanleiding van deze uitspraak? Neem contact op met ondergenoemde collega's.

Contact

Steven Lucas

Partner/Advocaat

T +31 20 578 52 46

M +31 6 53 58 70 49

steven.lucas@loyensloeff.com



Marloes Voorrips

Senior associate/Advocaat

T +31 20 578 50 80

M +31 6 46 10 22 02

marloes.voorrips@loyensloeff.com



Jet de Mol van Otterloo

Associate/Advocaat

T +31 20 578 58 33

M +31 6 52 00 59 69

jet.de.mol.van.otterloo@loyensloeff.com



Disclaimer

Hoewel deze publicatie met grote zorgvuldigheid is samengesteld, aanvaarden Loyens & Loeff N.V. en alle andere entiteiten, samenwerkingsverbanden, personen en praktijken die handelen onder de naam 'Loyens & Loeff', geen enkele aansprakelijkheid voor de gevolgen van het gebruik van de informatie uit deze uitgave zonder hun medewerking. De aangeboden informatie is bedoeld ter algemene informatie en kan niet worden beschouwd als advies.