

Hoe zit het ook alweer: huurverhoging van geliberaliseerde woningen

Nu het tijdstip van de jaarlijkse huurverhoging weer nadert, is het goed om even stil te staan bij hoe het ook al weer zit bij een huurverhoging (en het weigeren daarvan) van *geliberaliseerde woonruimte*. Uitgangspunt bij geliberaliseerde woonruimte is dat er tussen huurder en verhuurder contractsvrijheid bestaat in het bepalen van de hoogte van de huurprijs en de huurverhoging. Weliswaar is deze contractsvrijheid er bij sociale huur ook, maar wordt deze begrensd door dwingend wettelijke bepalingen. Bij sociale huur wordt door de verhuurder een voorstel gedaan, waar de huurder bezwaar tegen kan maken. Dat is volledig in de wet vastgelegd. *Bij geliberaliseerde huur is dat anders.*

In de praktijk zie je bij geliberaliseerde huurcontracten dat de (hoogte van) de huurverhoging in de huurovereenkomst meestal is vastgelegd in een indexeringsclausule, waarbij de jaarlijkse (en automatische) huurverhoging is gekoppeld aan een prijsindexcijfer. In andere gevallen (vooral bij woningcorporaties) zie je indexeringsclausules waarbij wordt aangesloten bij 'de huurverhoging zoals deze voor sociale woonruimte geldt'. Indien er sprake is van een indexeringsclausule wordt de huur jaarlijks automatisch verhoogd. Er hoeft geen voorstel te worden gedaan door de verhuurder en de huurder kan daar ook geen bezwaar tegen maken.

Er zijn ook geliberaliseerde contracten waarin helemaal niets is geregeld over de huurverhoging. Dan zal er jaarlijks overeenstemming moeten worden bereikt over (de hoogte van) de huurverhoging. Indien deze overeenstemming niet wordt bereikt, kan de huurder vervolgens niet bij de Huurcommissie terecht, want deze weg is alleen voorbehouden aan sociale huurders.

De verhuurder heeft in dat geval volgens de wet de mogelijkheid de huurovereenkomst te beëindigen door opzegging van de huurovereenkomst wegens het weigeren van een redelijk aanbod tot het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst (met hogere huurprijs). In een dergelijke procedure kijkt de kantonrechter bij de beoordeling van de redelijkheid van de huurverhoging, doorgaans naar de markthuurprijs van vergelijkbare woningen.

Het opzeggen van de huurovereenkomst door de verhuurder lijkt een zwaar middel.

Een recente uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 3 maart 2015 (rechtspraak.nl ECLI:NL:GHSHE:2015:642) geeft aan dat dit toch de weg is die gevolgd moet worden. In deze zaak vorderde de huurder een verklaring voor recht dat de door de verhuurder voorgestelde huurverhoging niet redelijk was en niet mocht worden doorgevoerd. De huurder bleef de nieuwe huurprijs onder protest wel betalen. Het hof oordeelde dat als er geen huurverhogingsbeding is opgenomen in de huurovereenkomst, uitgangspunt is dat over een voorstel tot wijziging van de huurprijs overeenstemming moet bestaan tussen partijen. Kan die niet worden bereikt, dan heeft de verhuurder de keuze tussen voortzetting van de huur tegen de oude huurprijs óf opzegging van de huurovereenkomst wegens het weigeren van een redelijk aanbod. De huurder kon in deze zaak dus niet zelf de rechter inschakelen en vorderen dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is en niet mag worden doorgevoerd.

Een verhuurder die niet tot overeenstemming komt met de huurder omtrent zijn bezwaar tegen de huurverhoging, doet er dan ook goed aan een procedure in stellen tot beëindiging van de huurovereenkomst. Doet hij dat niet, dan kan dit leiden tot terugbetaling als de huurder de verhoging (onder protest) heeft betaald. Er is dan immers geen overeenstemming bereikt over de huurverhoging en de verhuurder moet dan zelf actie ondernemen.

Voor vragen over dit onderwerp kunt u contact opnemen met mr. Tanja de Groot.

03-04-2015