

## Meerdere sancties in een huurovereenkomst: potentieel risico?

Op 19 september 2019 heeft de Rechtbank Amsterdam in een vonnis prejudiciële vragen gesteld aan het Hof van Justitie van de EU. De rechtbank heeft het Hof van Justitie gevraagd antwoord te geven op een aantal vragen over de uitleg van de Richtlijn oneerlijke bedingen. Aanleiding voor deze vragen was een procedure van een woningcorporatie tegen een huurder in verband met woonfraude, waarbij de corporatie aanspraak maakte op een boete en op afdracht van de winst die de huurder had genoten. Beide sancties waren opgenomen in de algemene voorwaarden van de corporatie.

### Ambtshalve toetsing aan de Richtlijn oneerlijke bedingen

Een huurovereenkomst tussen een woningcorporatie en een particuliere huurder wordt aangemerkt als een consumentenovereenkomst. Op consumentenovereenkomsten is de [Richtlijn oneerlijke bedingen](#) (93/13/EG, oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten) van toepassing. Een rechter moet ambtshalve, dus ook als de huurder daar niet om vraagt, toetsen of een beding in de huurovereenkomst of in de algemene voorwaarden als oneerlijk moet worden aangemerkt. Als een beding als oneerlijk wordt aangemerkt, dan wordt het (ambtshalve) door de rechter vernietigd. Het beding wordt dan niet toegepast.

Het komt regelmatig voor dat op een tekortkoming van de huurder meer dan één sanctie is gesteld in de huurovereenkomst en/of de algemene voorwaarden. In het Radlingerarrest ([Hof van Justitie 21 april 2016](#)) kwam de vraag aan de orde of de rechter alleen moet beoordelen of de ingeroepen sanctie oneerlijk is, of dat ook de overige sancties op de tekortkoming moeten worden meegewogen, ook als de verhuurder zich daar niet op beroept. Het Hof van Justitie overwoog dat *“moet (...) worden nagegaan wat het cumulatieve effect is van alle bedingen van een overeenkomst tussen een verkoper en een consument”*. Oftewel: ook de (zwaarte van de) sanctie die niet is ingeroepen moet worden meegewogen als de rechter beoordeelt of een beding oneerlijk is in de zin van de richtlijn.

### Nadere vragen over de te beoordelen bedingen

De woningcorporatie had, zoals gezegd, zowel aanspraak gemaakt op een contractuele boete als op winstafdracht. Beide sancties waren gesteld op de tekortkoming dat de huurder haar woning niet aan anderen in huur of gebruik mocht afstaan. De rechtbank vraagt zich nu af welke sancties uit de huurovereenkomst zij moet meewegen in de beoordeling of het boetebeding oneerlijk is in de zin van de Richtlijn. De rechtbank benoemt daarbij vier varianten:

- i) Moet zij alle boetebedingen in de huurovereenkomst (en algemene voorwaarden) tezamen beoordelen?
- ii) Moet zij enkel de boetebedingen die verbonden zijn aan deze specifieke tekortkoming tezamen beoordelen?
- iii) Moet zij niet alleen alle boetebedingen, maar ook alle andere oneerlijke bedingen in de huurovereenkomst (en algemene voorwaarden) tezamen beoordelen?
- iv) Moet zij niet alleen alle boetebedingen, maar ook alle andere oneerlijke bedingen, in beide gevallen verbonden aan deze specifieke tekortkoming, tezamen beoordelen?

De rechtbank meent zelf dat het de voorkeur verdient om uit te gaan van de cumulatieve werking van alle sanctiebedingen die zijn opgenomen in de huurovereenkomst en algemene voorwaarden en die verbonden zijn aan de specifieke tekortkoming waarop de vordering is gebaseerd (variant iv).

Het is nog niet bekend wanneer een antwoord op de gestelde prejudiciële vragen zal worden gegeven. De huurder in kwestie werd overigens wel reeds veroordeeld om het gehuurde te ontruimen; de beslissing over de gevorderde boete en winstafdracht werd aangehouden in afwachting van het antwoord van het Hof van Justitie.

Wilt u de uitspraak zelf lezen? Deze kunt u [hier](#) vinden.