



REACTIE CONSULTATIE

oktober 2023

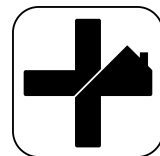
## Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten

Wat Huurdokters betreft is het doel van de maximering duidelijk en rechtvaardig. Dit heeft de afgelopen drie jaar ertoe geleid dat huurprijzen voor huurders beter zijn beschermd en dat wonen voor veel mensen minder onbetaalbaar is geworden dan het zonder deze maatregel zou zijn geweest. Huurdokters steunt de wetswijziging wat dat betreft dan ook van harte en ziet graag dat de maximering in de niet-geliberaliseerde sector wordt voortgezet.

Wat wij echter onbegrijpelijk vinden is dat wanneer de wetgever toch bezig is met het aanbrengen van wijzigingen op dit onderwerp onder het mom van “zekerheid” en “huurdersbescherming” er geen enkele aandacht is voor hetgeen momenteel voor de meeste huurders in de geliberaliseerde sector de grootste oorzaak van onzekerheid is: huurverhoging met terugwerkende kracht.

In de geliberaliseerde huursector is een verhuurder in tegenstelling tot in de niet-geliberaliseerde sector niet verplicht een voorstel tot huurverhoging te doen. Dit betekent dat een in de huurovereenkomst opgenomen huurverhoging in de meeste gevallen een feit is, mocht de verhuurder daar aanspraak op maken. Dat hoeft de verhuurder natuurlijk niet te doen. Maar dat kan hij wel. Waarom er tussen de geliberaliseerde en niet-geliberaliseerde huursectoren een onderscheid bestaat met betrekking tot de verplichting van een voorstel of aankondiging is niet evident. Een voorstel tot huurverhoging is immers niet een dusdanig zware handeling dat de verhuurder in de geliberaliseerde sector hier redelijkerwijs van zou moeten worden ontslagen.

Een vordering op basis van achterstallige huurpenningen is een reguliere vordering die niet eerder dan na vijf jaar verjaart. Onder de huidige regelgeving is een huurverhoging die contractueel is overeengekomen volgens artikel 16 van het ROZ model Algemene Voorwaarden bij de verhuur van woonruimte dus opeisbaar tot vijf [!] jaar na dato. In de praktijk zit een huurder die onder een dergelijk regime geen bericht van de verhuurder

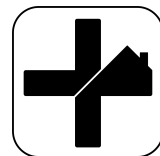


heeft ontvangen over de jaarlijkse indexering dus tot vijf jaar na het einde van de huurovereenkomst in onzekerheid omdat er nog een vordering kan worden ingesteld vanwege achterstallige huur.

Een huurder moet als consument in deze situatie worden beschermd tegen deze bepaling uit de Algemene Voorwaarden waar doorgaans niet apart over onderhandeld is. Wanneer een huurder van zijn verhuurder geen bericht krijgt over een huurverhoging is het volkomen logisch dat hij hier geen rekening mee houdt en deze niet op eigen initiatief voldoet. De huurder blijft vervolgens de overeengekomen huurprijs betalen en de verhuurder accepteert maandelijks hetzelfde bedrag. Een huurder is zich in die situatie niet bewust van een extra betalingsverplichting en hij kan voor een lange tijd in die onwetendheid verkeren zolang er geen bericht van uit de verhuurder komt. Daarnaast kan van een huurder niet verwacht worden dat de huurder zelf om duidelijkheid zal vragen aan de verhuurder. In sommige gevallen is het voor beide partijen namelijk niet noodzakelijk om een indexatie toe te passen en zal het vragen daarna voor een huurder enkel negatieve gevolgen kunnen hebben.

De situatie die zich in de praktijk vaak voordoet is dat er na het einde van de huurovereenkomst nog financiële zaken dienen te worden afgewikkeld, denk hierbij aan het afrekenen van de servicekosten en het retourneren van de waarborgsom. De huurder vraagt om terugbetaling van de betreffende bedragen en houdt er ook rekening mee dat deze zullen worden terugbetaald. Een waarborgsom van drie maanden huur is niet meer uitzonderlijk tegenwoordig. Het is een bedrag waar elke huurder op zal rekenen. Een huurder kan bij een verzoek tot terugbetaling van de waarborgsom vervolgens totaal worden verrast door een tegenvordering op basis van niet betaalde huurverhogingen waar hij niet op heeft gerekend en bovendien door de acceptatie van de maandelijkse overeengekomen huurprijs vanuit mocht gaan dat dat de geldende huurprijs was voor dat moment.

Dit betekent dat een huurder zonder dat de huurder dit weet een betalingsachterstand zou opbouwen, waarvan de huurder zelf moeilijk de financiële gevolgen kan overzien. In de praktijk wordt deze onbesproken betalingsachterstand pas door de verhuurder in het geding gebracht als tegenvordering wanneer de huurder aanspraak maakt op zijn vorderingen, zoals de terugbetaling van de waarborgsom of de te veel betaalde servicekosten. Het is voor verhuurders een manier geworden om altijd een tegenvordering achter de hand te hebben wanneer een huurder voor zijn of haar rechten op wil komen. Een spreekwoordelijke stok om mee te slaan.



Deze onzekerheid is des te gevaarlijker in gevallen van contractuele medehuur, een situatie in de wet die bij gebrek aan politieke wilskracht maar blijft voortbestaan en die gezien de blijvende penibele situaties van woningzoekers in de huidige huurmarkt alleen maar toeneemt. Door woningdelers als één contractpartij in de een huurovereenkomst op te nemen in plaats van elke bewoner een huurovereenkomst voor een onzelfstandige woonruimte te geven - wat zou corresponderen met de feitelijke situatie - worden huurders doorgaans hoofdelijk aansprakelijk voor een vordering uit de huurovereenkomst. Dit betekent dat elke huurder die in feite een kamer bewoont aansprakelijk is voor de totale onverschuldigd betaalde huur voor de gehele woning. Ook al gebruikte en betaalde de huurder maar voor een deel van de woning. Dit is overigens slechts een van de vele voorbeelden waarin huurders onder contractuele medehuur juridisch in schrikbarende slechte posities verkeren en het is van groot belang dat hier veel meer aandacht voor komt.

De verplichting van het sturen van een voorstel zou een hoop duidelijkheid scheppen tussen partijen. Het ontnemt de verhuurder geenszins het recht op een jaarlijkse indexering, maar zou slechts verplichten hierover transparant te zijn. Nu de overheid zich als gevolg van de wetswijziging meer zeggenschap toe-eigent over de huurverhoging in de geliberaliseerde sector en de regels in beide sectoren daardoor meer gelijk trekt. - los van de verschillende wijzigingspercentages - ligt ook een dergelijke maatregel zeer voor de hand.

Een andere mogelijke oplossing zou zijn om de beperking in te stellen op de termijn van terugwerkende kracht die voor automatische huurverhoging geldt zoals in België het geval is. In België is het de verantwoordelijkheid van de verhuurder om te controleren of de huurprijs juist is geïndexeerd en door huurder wordt betaald. Indien dit niet het geval is kan de verhuurder dit nog drie maanden lang bij de huurder kenbaar maken en daarmee aanspraak maken op de huurverhoging van die drie voorgaande jaren. Hiermee wordt niet aan de rechten van de verhuurder getoerd, maar wordt er door de wetgeving wel een veel grotere mate van rechtszekerheid geboden aan huurders.

Als huurdersbescherming en zekerheid de motivatie zijn voor deze wetswijziging zoals de memorie stelt is het een gemiste kans om dit stuk rechtsonzekerheid bij huurders niet te elimineren.