

Licht aan het eind van de tunnel die ambtshalve toetsing heet?

Verhuurders hebben nu een aantal jaar te maken met ambtshalve toetsing van bedingen in huurovereenkomsten door de rechter. Deze toetsing is verplicht op grond van Europese en Nederlandse consumentenbescherming en heeft als doel huurders te beschermen tegen oneerlijke bepalingen waarover niet afzonderlijk is onderhandeld. Vooral bepalingen over incassokosten, rente en boetes liggen onder het vergrootglas. Zelfs als een verhuurder aangeeft een beding niet (meer) te zullen toepassen, moet de rechter dit beding vernietigen als het oneerlijk is, tenzij de huurder expliciet instemt met het schrappen ervan. Dit schept onzekerheid voor verhuurders en leidt tot niet verhaalbare kosten voor rekening van de verhuurder.

Wat zegt de rechter in 2024?

De rechtbank Amsterdam oordeelt op 4 juni 2024 (Bron: ECLI:NL:RBAMS:2024:3292) over een poging van een verhuurder om de algemene voorwaarden te wijzigen. De verhuurder heeft huurder een brief gestuurd waarin zij huurder wijst op de huurachterstand en waarin verder het volgende staat:

“Buitengerechtelijke incassokosten en uw huurvoorwaarden

We willen u graag iets belangrijks laten weten. Het kan zijn dat in uw huurovereenkomst en/of algemene huurvoorwaarden nog een oneerlijke regel over buitengerechtelijke incassokosten staat. Vanaf 2012 gebruiken wij deze oude/oneerlijke regels niet meer. Daarom willen wij deze regel nu helemaal schrappen. Verhuurder wil regels die als oneerlijk worden beschouwd volgens Europese regelgeving (richtlijn 93/13 EG) uit al haar huurovereenkomsten halen. Het is niet zo dat u door het schrappen van deze bepaling bij een huurschuld geen buitengerechtelijke kosten meer hoeft te betalen. Het is wel zo dat u alleen de buitengerechtelijke kosten op grond van de wet moet betalen.

Volgens de wet (artikel 7:213 BW) moet u akkoord gaan met deze voorgestelde verandering, omdat daarmee het doel van de Europese Richtlijn en daarmee de bescherming van huurders/consumenten wordt bereikt. Daarom vragen wij u vriendelijk om de huur die u nog verschuldigd bent te betalen en schriftelijk akkoord te gaan met deze verandering in de huurovereenkomst/algemene huurvoorwaarden. Mail uw akkoord binnen 7 dagen na dagtekening naar ...”

Maar de rechtbank beoordeelt deze poging als onvoldoende: ***“huurder heeft geen akkoord gegeven en de brief is niet aan alle huurders verzonden, maar slechts aan enkele huurders met een huurachterstand. Indien een oneerlijk beding voorafgaand aan een gerechtelijke procedure door een handelaar buiten beschouwing zou kunnen worden verklaard ten aanzien van een individuele huurder, zonder dat hij daarmee uitdrukkelijk instemt, wordt daarmee de toets van de (Europese) regels van consumentenbescherming door de handelaar omzeild. De handelaar kan dan in alle gevallen die niet aan de rechter worden voorgelegd een beroep blijven doen op het oneerlijke beding en daarmee economisch voordeel behalen uit het gebruik van het oneerlijke beding. Dit is in strijd met de ratio achter het ambtshalve toetsen: het bieden van daadwerkelijke bescherming van de consument, met name gezien het niet te onderschatten risico dat deze zijn rechten niet kent of moeilijkheden ondervindt om deze uit te oefenen.”***

Tijdens de mondelinge behandeling lichtte de verhuurder toe dat zij voornemens is een brief te versturen aan al haar huurders. Zij heeft deze brief overgelegd en die luidt als volgt:

“Wij willen iets in de huurvoorwaarden en huurovereenkomsten van al onze huurders aanpassen. Hiervoor vragen wij uw toestemming. Hierover gaat deze brief.

Wij willen oneerlijke voorwaarden verwijderen uit huurovereenkomsten en huurvoorwaarden

Ook in uw huurovereenkomst en huurvoorwaarden kunnen voorwaarden staan die volgens de Europese regelgeving niet eerlijk zijn. Het gaat over gevolgen waar u mee te maken kunt krijgen als u niet (of niet op tijd) uw huur betaalt. Denk aan deze extra kosten: buitengerechtelijke kosten, gerechtelijke kosten, rente en boetes. Wij hebben nooit gebruik gemaakt van deze oneerlijke voorwaarden. Dus verwijderen we deze oneerlijke voorwaarden helemaal uit oude overeenkomsten en voorwaarden. Natuurlijk komen ze ook niet in onze nieuwe voorwaarden.

Geeft u ons toestemming om uw huurovereenkomst en/of huurvoorwaarden aan te passen?

Laat het ons binnen 4 weken weten via (...)

Wij vinden ons voorstel redelijk omdat het past bij de doelen van de Europese Richtlijn. Én het beschermt u als huurder tegen oneerlijke gevolgen van een huurschuld.

Wij berekenen huurders alleen buitengerechtelijke kosten volgens de wet

Dus als u in de toekomst een huurschuld krijgt, kan het zijn dat u nog wel deze extra kosten moet betalen. Het verwijderen van de oneerlijke voorwaarden uit uw huurovereenkomst en/of huurvoorwaarden verandert daar niets aan.”

Oordeel van de rechter

Ook hier vindt de rechtbank iets van: *“Een verhuurder behoort volgens huidige maatschappelijke opvattingen de Richtlijn 93/13 EG (Richtlijn oneerlijke bedingen, hierna: de Richtlijn) na te leven door oneerlijke bedingen uit haar huurovereenkomsten en algemene voorwaarden te verwijderen. Verhuurder heeft toegelicht dat zij in haar nieuwe algemene voorwaarden die zij gebruikt voor overeenkomsten met nieuwe huurders alle oneerlijke bedingen heeft verwijderd. Verhuurder heeft ter onderbouwing van deze stelling de nieuwe set algemene voorwaarden overgelegd. Voor de bestaande huurovereenkomsten geldt dat die als zijnde een duurovereenkomst in beginsel niet eenzijdig te wijzigen zijn. Verhuurder dient daarover wilsovereenstemming te bereiken met al haar huurders, waarbij gedurende de jaren verschillende versies van de huurovereenkomst en de algemene voorwaarden in omloop zijn. Het aanbod van verhuurder in voornoemde brief, dat in de kern strekt tot schrapping van alle oneerlijke incassobedingen, proceskostenbedingen, rentebedingen en boetebedingen in de huurovereenkomsten en/of algemene voorwaarden van alle huurders van verhuurder, heeft als gevolg dat het doel van de Richtlijn - die strekt ter bescherming van de consument en erop gericht is oneerlijke bedingen uit overeenkomsten te verwijderen - wordt bereikt.*

Op grond van artikel 7:213 BW is een huurder verplicht zich als een goed huurder te gedragen en daartoe behoort ook dat de huurder het voor de verhuurder mogelijk moet maken om de overeenkomst en de algemene voorwaarden in overeenstemming te brengen met de Richtlijn. Dit maakt dat huurders het aanbod van verhuurder zoals vervat in de aangepaste brief in beginsel dienen te aanvaarden. Het niet aanvaarden van dit aanbod of het niet reageren op dit aanbod door huurder, waardoor de oneerlijke bedingen in de huurovereenkomst/huurvoorwaarden blijven staan, kan er onder omstandigheden toe leiden dat het ten aanzien van die oneerlijke bedingen niet langer redelijk is vast te houden aan de gevolgen zoals uiteengezet in het Dexia-arrest (ECLI:EU:C:2021:68). Dat betekent dat in dergelijke gevallen ondanks het bestaan van een oneerlijk beding in de overeenkomst/voorwaarden kan worden teruggevallen op de Nederlandse wetgeving.

Van een dergelijk geval is in deze procedure geen sprake nu verhuurder de brief nog niet heeft verzonden aan alle huurders en de reactietermijn nog niet is verstreken. Dit betekent dat verhuurder



voor de vordering in de onderhavige zaak niet kan terugvallen op de wettelijke regeling en dat de gevorderde wettelijke rente en buitengerechtelijke kosten niet toewijsbaar zijn.”

Deze uitspraak heb ik tijdens mijn webinars over ambtshalve toetsing ook toegelicht en voorspelt dat dit een mooie opening is van de rechtbank die zeer waarschijnlijk wél succesvol is wanneer alle huurders een brief ontvangen. En zo geschiedde...

Wat zegt de rechter in 2025?

Op 15 juli 2025 (Bron: ECLI:NL:RBAMS:2025:5033) toetst de rechtbank de huurovereenkomst en algemene voorwaarden opnieuw ambtshalve. Verhuurder heeft inmiddels een e-mail gestuurd aan al haar huurders:

“Wij willen iets in de huurvoorwaarden en huurovereenkomsten van al onze huurders aanpassen. Hiervoor vragen wij uw toestemming. Hierover gaat deze brief.

Wij willen oneerlijke voorwaarden verwijderen uit huurovereenkomsten en huurvoorwaarden

Ook in uw huurovereenkomst en huurvoorwaarden kunnen voorwaarden staan die volgens de Europese regelgeving niet eerlijk zijn. Het gaat over gevolgen waar u mee te maken kunt krijgen als u niet (of niet op tijd) uw huur betaalt. Denk aan deze extra kosten: buitengerechtelijke kosten, gerechtelijke kosten, rente en boetes. Wij hebben nooit gebruik gemaakt van deze oneerlijke voorwaarden. Dus verwijderen we deze oneerlijke voorwaarden helemaal uit oude overeenkomsten en voorwaarden. Natuurlijk komen ze ook niet in onze nieuwe voorwaarden.

Geeft u ons toestemming om uw huurovereenkomst en/of huurvoorwaarden aan te passen?

Laat het ons binnen 4 weken weten door de QR-code onderaan de brief te scannen. Wij vinden ons voorstel redelijk omdat het past bij de doelen van de Europese Richtlijn. Én het beschermt u als huurder tegen oneerlijke gevolgen van een huurschuld.

Wij berekenen huurders alleen buitengerechtelijke kosten volgens de wet

Dus als u in de toekomst een huurschuld krijgt, kan het zijn dat u nog wel deze extra kosten moet betalen. Het verwijderen van de oneerlijke voorwaarden uit uw huurovereenkomst en/of huurvoorwaarden verandert daar niets aan.”

De overweging van de rechtbank

“Het aanbod van verhuurder strekt in de kern tot schrapping van alle oneerlijke incassobedingen, proceskostenbedingen, rentebedingen en boetebedingen in de huurovereenkomsten en/of algemene voorwaarden van alle huurders van eiseres, heeft als gevolg dat het doel van de Richtlijn - die strekt ter bescherming van de consument en erop gericht is oneerlijke bedingen uit overeenkomsten te verwijderen - wordt bereikt.

Op grond van artikel 7:213 BW is een huurder verplicht zich als een goed huurder te gedragen en daartoe behoort ook dat de huurder het voor de verhuurder mogelijk moet maken om de overeenkomst en de algemene voorwaarden in overeenstemming te brengen met de Richtlijn. Dit maakt dat huurders het aanbod van verhuurder zoals vervat in de e-mail in beginsel dienen te aanvaarden. Het niet aanvaarden van dit aanbod of het niet reageren op dit aanbod door gedaagde, waardoor de oneerlijke bedingen in de huurovereenkomst/ huurvoorwaarden blijven staan, kan er onder omstandigheden toe leiden dat het ten aanzien van die oneerlijke bedingen niet langer redelijk is vast te houden aan de gevolgen zoals uiteengezet in het Dexia-arrest (ECLI:EU:C:2021:68). Dat betekent dat in dergelijke gevallen ondanks het bestaan van een oneerlijk beding in de overeenkomst/voorwaarden kan worden teruggevallen op de Nederlandse wetgeving. Zie in dit

verband ook de uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam van 4 juni 2024:
ECLI:NL:RBAMS:2024:3292.

Kennelijk heeft huurder niet gereageerd op de e-mail, althans dat is niet door verhuurder gesteld. Verhuurder heeft wel gesteld dat zij de e-mail aan al haar huurders heeft verzonden. Gelet op de datum van verzending van de e-mail (26 november 2024) en de daarin gegeven termijn aan gedaagde om te reageren (4 weken), is er aanleiding om te oordelen dat vanaf 4 weken na 26 november 2024, dus vanaf 25 december 2024, het redelijk is om ondanks het bestaan van een oneerlijk beding in de overeenkomst/voorwaarden terug te vallen op de Nederlandse wetgeving.”

Maar: “In dit geval leidt dit echter niet tot toewijzing van de vordering met betrekking tot buitengerechtelijke incassokosten. De 14-dagenbrief die aan huurder is verstuurd dateert van 12 september 2024. Dat is dus ruim voordat verhuurder huurder heeft aangeschreven met betrekking tot de schrapping van oneerlijke bedingen in de huurvoorwaarden. Huurder was in september 2024 niet verplicht tot het betalen van buitengerechtelijke incassokosten, niet op basis van het (oneerlijke) beding in de huurvoorwaarden en gelet op het Dexia-arrest ook niet op basis van de Nederlandse wetgeving. De 14-dagenbrief van 12 september 2024 sorteerde daarom geen effect. Gesteld noch gebleken is dat verhuurder ná 25 december 2024 (het moment dat zij weer kon terugvallen op de Nederlandse wetgeving) nog een 14-dagenbrief aan gedaagde heeft gestuurd die aan alle wettelijke eisen voldoet. Dat betekent dat huurder in dit geval geen buitengerechtelijke kosten is verschuldigd, omdat een daartoe strekkende aanmaning ontbreekt.”

Helaas slaagt ook deze poging van de verhuurder (nog) niet, maar is wel de eerder ingezette lijn van de rechtbank verder geconcretiseerd.

Hoe verder?

De uitspraken laten zien dat 1) oneerlijke bedingen in huurovereenkomsten/algemene voorwaarden verwijderd kunnen worden als dit 2) gecommuniceerd wordt aan alle huurders en 3) de veertiendagenbrief daarna wordt verstuurd.

Praktische tips voor verhuurders

- **Voorkom oneerlijke bedingen:** Toets (standaard)huurovereenkomsten en algemene voorwaarden kritisch aan de Richtlijn 93/13/EG, vooral incasso-, rente- en boetebedingen. DKV leest graag met je mee.
- **Verwijder of pas bedingen aan:** Haal oneerlijke bepalingen uit bestaande en nieuwe contracten, ook als ze niet worden toegepast.
- **Vraag expliciete instemming:** Informeer huurders actief over aanpassingen en vraag expliciet toestemming voor het verwijderen van oneerlijke bedingen. Zonder instemming blijft ambtshalve toetsing noodzakelijk.
- **Geen eenzijdige wijziging:** Houd rekening met het feit dat eenzijdige wijziging van lopende overeenkomsten niet mogelijk is; wilsovereenstemming is vereist.
- **Wees transparant:** Motiveer aanpassingen richting huurders met verwijzing naar consumentenbescherming en Europese regelgeving.
- **Blijf alert:** De rechter toetst ambtshalve, ook bij verstekzaken. Gebruik van oneerlijke bedingen kan leiden tot vernietiging en het niet kunnen verhalen van kosten.
- **Proactief handelen loont:** Door tijdig en transparant te handelen, ontstaat er ruimte om contracten in lijn te brengen met de wet en kan discussie in de rechtszaal worden voorkomen.



Voorbeeldbrief/e-mail aan huurders over het verwijderen van oneerlijke bedingen

Beste huurder,

Met deze brief willen wij je informeren over een belangrijke wijziging in jouw huurovereenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden. Wij vragen jouw toestemming voor deze wijziging. Hierover gaat deze brief.

Wij willen oneerlijke voorwaarden verwijderen uit huurovereenkomsten en huurvoorwaarden

Op grond van recente rechtspraak en Europese regelgeving zijn wij als verhuurder verplicht om bepaalde voorwaarden uit de overeenkomst te verwijderen, of aan te passen. Het gaat hierbij om voorwaarden die mogelijk als oneerlijk worden beoordeeld.

Ook in jouw huurovereenkomst en huurvoorwaarden kunnen voorwaarden staan die volgens de Europese regelgeving niet eerlijk zijn. Het gaat over gevolgen waar je mee te maken kunt krijgen als je niet (of niet op tijd) jouw huur betaalt. Denk aan deze extra kosten: incassokosten, gerechtelijke kosten, rente en boetes. Wij hebben nooit gebruik gemaakt van deze oneerlijke voorwaarden. Dus verwijderen we deze oneerlijke voorwaarden helemaal uit oude overeenkomsten en voorwaarden. Natuurlijk staan ze ook niet in onze nieuwe voorwaarden.

Geef je ons toestemming om jouw huurovereenkomst en/of huurvoorwaarden aan te passen?

- Wij verzoeken je om in te stemmen met het verwijderen van de betreffende bedingen uit jouw huurovereenkomst en algemene voorwaarden. Als goed huurder wordt van je verwacht dat je meewerkt aan het in overeenstemming brengen van de huurovereenkomst en algemene voorwaarden met de huidige wetgeving.
- Deze wijziging heeft als doel jouw positie als huurder te versterken en de overeenkomst in overeenstemming te brengen met de Europese consumentenbescherming.
- Laat ons binnen 4 weken weten of je toestemming geeft door *de QR-code onderaan de brief te scannen/ een e-mail te sturen*. Wij vinden ons voorstel redelijk omdat het past bij de doelen van de Europese Richtlijn. En het beschermt jou als huurder tegen oneerlijke gevolgen van een huurschuld.

Wij berekenen huurders alleen incassokosten en rente volgens de wet

Als je in de toekomst een huurschuld krijgt, kan het zijn dat je volgens de wetgeving wel deze extra kosten moet betalen. Het verwijderen van de oneerlijke voorwaarden uit jouw huurovereenkomst en/of huurvoorwaarden verandert daar niets aan.

Heb je vragen, of wil je niet instemmen met deze wijziging? Neem dan binnen vier weken na dagtekening van deze brief contact met ons op. Zonder tegenbericht passen wij de overeenkomst aan zoals hierboven beschreven.

Met vriendelijke groet,
[Naam verhuurder]

[Contactgegevens]