



Maximering huurprijzen vrije sector woningen

Per 1 mei 2021 geldt de Wet maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (hierna: de Wet). Tot aan de inwerkingtreding van deze Wet stond het verhuurders (en huurders) van geliberaliseerde huurovereenkomsten (ook wel 'vrije sector huur' genoemd) vrij om een jaarlijks huurverhogingsbeding op te nemen. Uitgangspunt was voorheen dat nauwelijks huurprijzbescherming gold. Met deze Wet is hierin verandering gekomen. Het belangrijkste doel van de Wet is huurders van vrije sector woonruimte te beschermen tegen hoge huurprijsstijgingen. Op grond van de Wet geldt dat voor drie jaar na inwerkingtreding de hoogte van de jaarlijkse huurverhoging wordt gemaximeerd op de inflatie plus 1 procentpunt.

Inmiddels is met betrekking tot deze Wet een - voor zover mij bekend - eerste gerechtelijke uitspraak gepubliceerd.¹ Huurders van geliberaliseerde woonruimte hebben niet ingestemd met de huurverhoging die gebaseerd is op ontwikkelingen in de markt, die verhuurder wil doorvoeren. De verhuurder heeft daarna de huurovereenkomst opgezegd. Huurders verzetten zich tegen de opzegging. Verhuurder vordert in de procedure beëindiging van de huurovereenkomst op grond van het doen van een redelijk aanbod tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met de verhoogde huurprijs. De verhoogde huurprijs is lager dan de geldende markthuurgprijs en de huurverhoging gebeurt niet direct in één keer, maar in drie stappen. Verhuurder erkent weliswaar dat op grond van de Wet per 1 mei 2021 geldt dat het 'redelijk aanbod'

i.d.z.v. art. 7:274 lid 1 sub d BW niet een wijziging van de huurprijs mag inhouden. De verhuurder stelt daarnaast echter dat zijn opzegging van de huurovereenkomst 'ex tunc', dus aan de hand van het op moment van opzegging geldende recht beoordeeld moet worden. Vóór de Wet van 1 mei 2021 kon verhuurder nog wel de huurprijs met behulp van een redelijk aanbod verhogen. Volgens verhuurder verzetten het legaliteitsbeginsel en de rechtszekerheid zich ertegen dat gedurende de procedure het nieuwe recht wordt toegepast.

De kantonrechter gaat niet mee in deze redenering en wijst de vordering van verhuurder af. Uit deze uitspraak volgt o.a. dat:

- geen sprake is van een overgangperiode; deze wet geldt onmiddellijk (d.w.z. vanaf inwerkingtreden van de wet)² en geldt (dus) ook voor (op

dat moment al) lopende huurovereenkomsten;


- het redelijk aanbod van verhuurder in de zin van art. 7:274 lid 1 sub d BW tot het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst met betrekking tot dezelfde woonruimte niet uitsluitend een wijziging van de huurprijs mag inhouden - onverkort geldt.

Wij adviseren vastgoedeigenaren/verhuurders in de vrije sector die een huurprijzverhoging willen doorvoeren dan ook dat zij de door hen gewenste verhoging beter eerst toetsen aan de Wet maximering huurprijzverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten.

¹ Rechtbank Amsterdam, 15-06-2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:3100.

² Behoudens gevallen die geregeld zijn in artt. 208ea en 208eb Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek.

Deze column is geschreven door:



Marlies Knook, advocaat huurrecht en bouwrecht.
Haar e-mailadres is marlies.knook@kienhuishoving.nl, haar telefoonnummer is 088 - 480 40 76.