Zijn opslagbedingen bij woninghuur oneerlijk?

HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780 (*ASR Dutch Residential Custodian BV / huursters*)

Ars Aequi 2025, p. 771-781 (de originele paginanummers tussen [haakjes] in de tekst te vinden)

W.H. van Boom

[771]

Achtergronden[1]

Verhuurders van woningen bedingen in de algemene voorwaarden bij de huurovereenkomst in de regel de bevoegdheid om jaarlijks de huur te verhogen. Dat is begrijpelijk, want de huurbeschermingsregels brengen met zich dat verhuurders vaak voor langere tijd gebonden zijn aan het huurcontract,[2] terwijl de inflatie wel doortikt en er zich gaandeweg kosten kunnen voordoen die niet verdisconteerd zijn in de huurprijs die bij aanvang werd overeengekomen.[3]
Maar voor de huurder is het natuurlijk ook belangrijk om te weten of de jaarlijkse huurverhoging een beetje voorspelbaar is en of de verhuurder geen uitmelkpraktijken erop nahoudt.[4] Een zorgvuldige formulering van een huurprijswijzigingsbeding is dus van belang om een eerlijk evenwicht tussen de belangen van beide partijen te realiseren. In deze procedure gaat het om de vraag of dat is gelukt met het volgende wijzigingsbeding:[5]

> 10.2 (…) 1. De laatste geldende huurprijs kan door verhuurder voor het eerst per 1 juli 2016 en vervolgens jaarlijks worden aangepast. Die aanpassing vindt plaats met toepassing van het maandindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006 = 100), gepubliceerd door het Centraal bureau voor de Statistiek (CBS). Nagegaan wordt hoe het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, zich verhoudt tot het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien maanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast. Die verhouding wordt uitgedrukt in een percentage. De verschuldigde huurprijs op de wijzigingsdatum wordt gewijzigd met dat indexeringspercentage plus een additionele door verhuurder vast te stellen opslag van maximaal 3 % over de laatst geldende huurprijs (…).[6]

Het beding maakte deel uit van een huurcontract uit 2015 in de zogenoemde vrije sector.[7] Op enig moment liep de huurster een huurachterstand op. De verhuurder vorderde

---

[1] Met dank aan Elout Korevaar, Jaap Dammingh, Marnix Snel en Mark Nelemans voor waardevolle discussie, feedback, bronnen, en voor commentaar op eerdere versies.
[2] Zeker sinds de inwerkingtreding van de Wet vaste huurcontracten (*Stb.* 2023, 480), dat in art. 7:271 BW de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd weer tot de hoofdregel heeft gemaakt.
[3] In beginsel geldt dat de verhuurder die geen huurprijswijzigingsbeding heeft bedongen, de huurprijs niet mag verhogen (tenzij met een beroep op bepalingen als art. 6:248 lid 2 BW, art. 6:258 BW en art. 7:255a BW). Dit is anders voor huur in de sociale sector, waar een wettelijk vangnet bestaat voor verhogingen. Zie daarover A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 5.1 e.v. In deze annotatie ga ik, om het eenvoudig te houden, steeds uit van huur in de vrije sector.
[4] In beginsel mag bij verhuur van woonruimte slechts één keer per jaar de huur worden verhoogd; zie art. 7:251 lid 1 jo art. 7:247 lid 1 BW.
[5] Het gaat om een prejudiciële vraag aan de Hoge Raad in twee zaken (Rb. Amsterdam 11 januari 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:129 (zaak 24/00169 bij de Hoge Raad; A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771)) en ECLI:NL:RBAMS:2024:131 (zaak 24/00170 bij de Hoge Raad; A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:770)), maar dat maakt voor de bespreking niet uit want de Hoge Raad oordeelt eensluidend in één beslissing. Ik verwijs wat betreft conclusie A-G Wissink alleen naar zaak ECLI:NL:PHR:2024:771.
[6] Ik laat de tekst van lid 2 en (in zaak 24/00170) lid 3 weg; ze zijn voor deze annotatie verder niet van belang.
[7] A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 1.1.

ontbinding en nabetaling van de achterstallige huurtermijnen, die elk jaar verhoogd waren met een beroep op het **[772]** wijzigingsbeding. Over de omvang van die nabetaling gaat het hier. De kantonrechter overweegt in een tussenvonnis dat onderzocht moet worden of het wijzigingsbeding oneerlijk is; als dat zo is, kan het gevolgen hebben voor de hoogte van de gevorderde bedragen en voor eventueel terugvorderen van teveel betaalde bedragen in het verleden. Omdat in veel huurovereenkomsten dit soort bedingen voorkomen, stelt de kantonrechter in deze procedure prejudiciële vragen aan de Hoge Raad.[8]

Laten we wel wezen: het prijswijzigingsbeding waar het hier om gaat, is pittig ingewikkeld om te lezen voor niet-juristen.[9] Het idee erachter is dat het een jaarlijkse aanpassing van de huur mogelijk maakt. Dat gebeurt allereerst aan de hand van een objectief, extern berekend indexeringspercentage. Met die aanpassing wordt de verhuurder gecompenseerd voor geldontwaarding. Maar daarbovenop kan de verhuurder 'een additionele door verhuurder vast te stellen opslag' van maximaal drie procent in rekening brengen. Het beding is dus een indexatiebeding en een opslagbeding in één.

Het indexatiebeding is door de huurder met enige inspanning toe te passen voordat de jaarlijkse verhoging eraan komt. Het indexeringspercentage is namelijk een openbaar getal. De consumentenprijsindex (CPI) is een door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) bijgehouden index voor inflatie, waarbij periodiek de kosten worden gemeten van een virtueel mandje van goederen en diensten die huishoudens normaalgesproken in huis halen. Zo worden de kosten van het huishouden – het gaat met name om voedsel, kleding, energie, huur en gemeentelijke belastingen en heffingen – vergeleken met een basisjaar en daarmee kan een gemiddeld inflatiecijfer voor huishoudens worden opgesteld. De CPI houdt geen rekening met fluctuaties in de waarde van koopwoningen.

Omdat de CPI maandelijks wordt gepubliceerd, kan de huurder met het indexatiebeding ongeveer drie maanden voor de eerstvolgende huurverhoging uitrekenen met hoeveel procent de huur geïndexeerd zal gaan worden. Daarmee is niet gezegd dat ook al bij aanvang van de overeenkomst te voorspellen valt met hoeveel procent de huur elk volgend jaar zal stijgen; bij een stabiele economie met lage inflatie valt de jaarlijkse indexering mee, maar bij de economische ontwrichting zoals door de coronacrisis en de Russische aanvalsoorlog in Oekraïne was de inflatie hoog en was de indexering dus een tegenvaller voor huurders.[10]

Het opslagbeding is veel minder toegankelijk. De huurder weet bij aanvang van de huur niet of, wanneer en tot welk percentage een opslag zal plaatsvinden. Het beding geeft ook geen inzicht in de gronden voor de opslag; die staan er namelijk niet in vermeld en er is geen objectieve index voor opslagen of iets dergelijks. De huurder weet dus alleen dat in het ergste geval een opslag van drie procent op de laatst geldende huurprijs wordt toegepast, bovenop de verhoging op grond van de CPI.

---

[8] Art. 392 e.v. Rv regelt de prejudiciële vragen-procedure.

[9] Als ik https://lt3.ugent.be/readability-demo/ vraag om een *Flesch Douma Reading Ease score* (van moeilijk (=0) tot eenvoudig (=120) van het gehele beding, komt deze website uit op het oordeel: FDR 33,35. Dat staat gelijk aan het leesniveau van academici. De SMOG (Simple Measure of Gobbledygook) is 18,24: er is ruim 18 jaar onderwijs nodig om te begrijpen wat er staat. De gemiddelde huurder zal dus aardig wat jaren onderwijs moeten genieten voordat het beding kan worden begrepen.

[10] Zie bijv. Rb. Gelderland 25 oktober 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:5905 (huur bedrijfsruimte stijgt in 2022 met 14,5%). Vgl. W.H. van Boom, *Ruilrechtvaardigheid en privaatrecht - Over evenwicht en het eindsel van contractvrijheid (oratie Nijmegen)*, Den Haag: Boom juridisch 2023, p. 8-9.

Het juridische kader

De vragen die aan de Hoge Raad worden gesteld, gaan over de vraag of dit soort huurprijswijzigingsbedingen oneerlijk zijn in de zin van art. 3 lid 1 Richtlijn 93/13, en zo ja, wat daar dan de rechtsgevolgen van zijn. Waar ging deze richtlijn ook alweer over? Richtlijn 93/13 beoogt consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen die handelaren gebruiken in hun algemene voorwaarden.[11] De richtlijn is voor ons recht geïmplementeerd in art. 6:231 e.v. BW. Oneerlijke bedingen vallen bij ons dus in de categorie onredelijk bezwarende bedingen in de zin van art. 6:233 aanhef en onder a BW.[12] De rechter moet nagaan of een contractueel beding valt onder Richtlijn 93/13 en zo ja, of het beding oneerlijk is.[13] Bij de beoordeling van een beding mag de rechter de oneerlijkheid niet baseren op een toetsing van 'het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst' (de kernprestaties) of op een toetsing van 'de gelijkwaardigheid van enerzijds de prijs of vergoeding en anderzijds de als tegenprestatie te leveren goederen of te verrichten diensten, voor zover die bedingen duidelijk en begrijpelijk zijn geformuleerd' (art. 4 lid 2).[14] De overeengekomen huurprijs bij aanvang van de huur is dus in beginsel niet te toetsen op eerlijkheid, maar een prijswijzigingsbeding wel.[15]

Een beding is oneerlijk en bindt de consument niet (is vernietigbaar) "indien het, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort", aldus **[773]** art. 3 lid 1 Richtlijn. Bij de beoordeling van de eerlijkheid van een beding wordt rekening gehouden met alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst, alle andere bedingen van de overeenkomst of van een andere overeenkomst waarvan deze afhankelijk is, de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft (art. 4 lid 1), en wordt ook het cumulatieve effect van verschillende bedingen meegewogen.[16]

Bij deze beoordeling wordt ook acht geslagen op de indicatieve lijst van 'verdachte bedingen' die als annex bij de richtlijn hoort (de zogenaamde 'blauwe lijst').[17] Het feit dat een beding op die lijst staat, leidt niet automatisch tot de conclusie dat het beding oneerlijk is; het is slechts een indicatie.[18] Veel van hetgeen op de blauwe lijst is te vinden, is niet letterlijk terug te vinden in de zwarte en grijze lijst van art. 6:236 en 237 BW, en dat is

---

[11] Ik gebruik hier het begrip 'handelaar', maar art. 2 Richtlijn 93/13 spreekt over 'verkoper' en omschrijft die als iedere natuurlijke persoon of rechtspersoon die bij onder deze richtlijn vallende overeenkomsten handelt in het kader van zijn publiekrechtelijke of privaatrechtelijke beroepsactiviteit. De richtlijn is generiek van aard en ziet dus niet alleen op koopovereenkomsten maar op 'business to consumer' overeenkomsten in het algemeen.

[12] HR 10 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:198 (*kinderopvang*), r.ov. 3.8.1 formuleert het andersom: als een beding in een consumentenzaak onredelijk bezwarend is in de zin van art. 6:233 aanhef en onder a BW dan is het ook oneerlijk in de zin van Richtlijn 93/13.

[13] HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780 (*ASR Dutch Residential Custodian BV / huursters*), r.ov. 3.2.2, met verwijzing naar rechtspraak van het HvJ EU. Zie ook HR 8 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1731, r.ov. 2.5.4 en HR 10 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:198 (*kinderopvang*), r.ov. 3.8.3.

[14] De rechter mag dus wél de eerlijkheid van kernverplichtingen of het contractueel evenwicht toetsen als de betreffende bedingen níet "duidelijk en begrijpelijk" zijn geformuleerd (= art. 6:231 aanhef en onder a BW).

[15] Vgl. HvJ EU 26 april 2012, C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 (*Invitel*), r.ov. 23; A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 7.1.2.

[16] HvJ EU 21 april 2016, C-377/14, ECLI:EU:C:2016:283 (*Radlinger*), r.ov. 95.

[17] Art. 3 lid 3 Richtlijn 93/13 bepaalt: De bijlage bevat een indicatieve en niet uitputtende lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt.

[18] Dat betekent dat de rechter een beding op de blauwe lijst niet zonder meer als oneerlijk mag bestempelen, maar alleen na specifieke weging van de feiten en omstandigheden (HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*), r.ov. 3.3). Zie nader M.B.M. Loos, *Algemene voorwaarden*, Den Haag: BJu 2024, p. 374 e.v. Uit onderzoek blijkt overigens dat rechters veel waarde hechten aan de blauwe lijst; zie M.G.J. van 't Ende, 'De toetsing van wijzingsbedingen in de Nederlandse feitenrechtspraak. Een kwantitatieve empirische analyse', *RM Themis* 2023, p. 163.

Europeesrechtelijk toegestaan. Wat betreft prijswijzigingsbedingen zijn er de volgende aanknopingspunten in de blauwe lijst:[19]

(1) de gebruiker mag zichzelf bij algemene voorwaarden *niet* de bevoegdheid geven om eenzijdig de voorwaarden te wijzigen zonder geldige, in de overeenkomst vermelde reden (annex onder 1 j),[20] zij het dat een wijzigingsbeding in een overeenkomst voor onbepaalde tijd *wel* is toegestaan als het bepaalt dat de consument redelijke tijd vooraf in kennis wordt gesteld van de wijziging en het de consument vrijstaat de overeenkomst te beëindigen (annex onder 2 b);
(2) een prijswijzigingsbeding wordt aangemerkt als oneerlijk in het geval de consument niet het recht heeft om de overeenkomst op te zeggen in geval van prijsverhoging (annex onder 1 l), zij het dat bedingen inzake 'prijsindexering' toegestaan zijn, 'voor zover deze wettig zijn en de wijze waarop de prijs wordt aangepast hierin expliciet beschreven is' (annex onder 2 d). Het begrip 'prijsindexering' wordt overigens niet gedefinieerd of omschreven.

De zwarte en grijze lijst van art. 6:236 en 237 BW bepalen niet veel over wijzigingsbedingen.[21] Op de zwarte lijst staat het beding dat de gebruiker de bevoegdheid geeft om eenzijdig een prijsverhoging door te voeren binnen drie maanden na contractsluiting zonder de mogelijkheid van beëindiging van de overeenkomst door de consument (art. 6:236 aanhef en onder i BW). Dat is hier niet aan de orde, omdat huurprijswijziging in de regel pas na een jaar wordt doorgevoerd.

Ten slotte eist de richtlijn ook dat schriftelijke bedingen in overeenkomsten met consumenten steeds duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld (art. 5 Richtlijn 93/13; art. 6:238 lid 2 BW).[22] Het begrippenpaar 'duidelijk en begrijpelijk' (het transparantievereiste) ziet niet alleen op taalkundige aspecten van het beding, maar ook op de concrete werking van het beding.[23] In dat verband heeft het Hof van Justitie eerder overwogen dat het transparantievereiste ziet op het rechtmatige belang van de consument om vooraf te weten, en dus te kunnen voorzien, wat de gevolgen van een wijziging voor hem in de

[19] Zie over vraag of de blauwe lijst onderscheid maakt tussen (i) bedingen die de wijzigingsgronden wel noemen en (ii) bedingen die niet de gronden noemen maar waar de consument ingeval van wijziging door de gebruiker kan opzeggen, R.H.C. Jongeneel, 'Er zijn twee soorten wijzigingsbedingen', *Nederlands Juristenblad* 2022, p. 965 e.v., in reactie op M.B.M. Loos, 'Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen', *Nederlands Juristenblad* 2022, p. 967; vgl. ook A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 7.5.1 e.v. Ik denk dat het onderscheid in beginsel wel bestaat maar verregaand genuanceerd kan worden omdat (a) de indicatieve lijst niet meer dan indicatief is, (b) oneerlijkheid hoe dan ook aan de hand van de concrete omstandigheden moet worden vastgesteld, waarbij zal meewegen dat ook een beding in een opzegbare overeenkomst dat geen gronden voor wijziging noemt, veelal niet zal voldoen aan het transparantievereiste van art. 5 eerste zin Richtlijn (= art. 6:238 lid 2 eerste zin BW), (c) HvJ EU 26 april 2012, C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 (*Invitel*), r.ov. 24 e.v. en HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180 (*RWE Vertrieb*), r.ov. 49 de twee soorten bedingen op één hoop gooit, terwijl (d) in de huurmarkt de veronderstelde mogelijkheid om 'met de voeten te stemmen' niet daadwerkelijk bestaat en daardoor het tweede soort beding al sneller beoordeeld zal kunnen worden als behoorde het tot de eerste soort.
[20] Zie ook annex onder 2 b, dat bepaalt dat financiële dienstverleners de rente en kosten mogen wijzigen, mits de consument vrij is om onmiddellijk op te zeggen.
[21] Volgens de grijze lijst zijn bedingen verdacht die de gebruiker de bevoegdheid geven om zijn verplichtingen te beperken (art. 6:237 aanhef en onder b BW), of om een afwijkende prestatie te leveren (onder c). Dat kan dus wijzigingsbedingen betreffen.
[22] Daarnaast geldt dat de rechter ingeval van twijfel over de betekenis van een beding de voor de consument gunstigste uitleg moet hanteren (art. 5 tweede zin Richtlijn, art. 6:238 lid 2 BW). Art. 5 Richtlijn voegt daar overigens aan toe dat deze 'uitleggingsregel' niet van toepassing is in het kader van collectieve acties, d.w.z. procedures waarbij niet de consument zelf betrokken is maar waar partijen met een legitiem belang bij consumentenbescherming optreden om passende en doeltreffende maatregelen te vorderen zodat het gebruik van oneerlijke bedingen wordt beëindigd. Bij ons dus zijn dat dus art. 3:305a BW-procedures, zij het dat de wetgever art. 5 slechts heeft geïmplementeerd voor de specifieke procedure van art. 6:240 BW (zie art. 6:240 lid 1 laatste zin BW).
[23] Zie bijv. HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*), r.ov. 3.4, met verwijzing naar relevante uitspraken van het HvJ EU. Het HvJ EU noemt dit ook wel inzicht in het 'economische mechanisme' (bijv. HvJ EU 20 september 2017, C-186/16, ECLI:EU:C:2017:703 (*Andriciuc*).

toekomst zullen zijn en om in dat geval over informatie te beschikken opdat hij op de meest geëigende wijze op zijn nieuwe situatie kan reageren.[24]
De rechter is overigens niet verplicht om zonder meer aan te nemen dat een onduidelijk bedingook per se oneerlijk is; in ons recht is het slechts een factor die bij de eerlijkheidstoetsing wordt meegewogen in het nadeel van de opsteller.[25] Zo kan een wijzigingsbeding dat de consument **[774]** weliswaar de bevoegdheid geeft om bij wijziging de overeenkomst op te zeggen, in een concreet geval oneerlijk zijn, mede in het licht van het ontbreken van duidelijke en begrijpelijke gronden voor wijziging in het beding zelf.

Wanneer een beding als oneerlijk wordt bestempeld door de rechter, dan bindt het beding de consument niet. Dat kan grote gevolgen voor de gebruiker hebben. Het beding moet door de rechter ambtshalve voor ongeschreven worden verklaard en prestaties die zijn verricht op grond van dit beding, zijn onverschuldigd verricht.[26] Als de overeenkomst kan voortbestaan zonder het beding en de consument daardoor kort gezegd niet onevenredig wordt benadeeld,[27] moet de rechter de overeenkomst beschouwen als bindend voor de gebruiker van het beding, maar dan zonder het beding. Aanvulling van de leemte die het weggedachte beding laat, is in beginsel niet toegestaan, ook niet met dwingend beschermingsrecht.[28]
Bij duurovereenkomsten zoals langlopende kredietovereenkomsten of huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd kan dit grote financiële gevolgen hebben. De vaststelling dat een beding oneerlijk is, betekent niet alleen dat het beding niet meer mag worden gebruikt maar ook dat alle prestaties die op grond van het oneerlijke beding zijn verricht, ongedaan moeten worden gemaakt (art. 6:203 e.v. BW). Toch is het Hof van Justitie onverbiddelijk: de afschrikkende werking van de nietigheidssanctie staat voorop. De sanctie op de oneerlijkheid van een beding is dus pittig. Sommigen zouden zeggen: disproportioneel.[29]

Hoge Raad

Tot zover het juridische kader. Hoe oordeelt de Hoge Raad? Hij gaat allereerst in op de vraag of het huurprijswijzigingsbeding moet worden gelezen als één beding of als een indexatiebeding én een opslagbeding. De Hoge Raad komt tot het oordeel dat sprake is van twee bedingen en hij beroept zich in dat verband op rechtspraak van het Hof van Justitie:

> " 3.1.2 Wanneer een beding een bepaling bevat die van de overige bepalingen van dat beding kan worden gescheiden, die aan een afzonderlijk onderzoek van het oneerlijke karakter ervan kan worden onderworpen

[24] HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180 (*RWE Vertrieb*), r.ov. 53.
[25] Zie HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*), r.ov. 3.4, HR 7 oktober 2022, ECLI:NL:HR:2022:1388 (*Volksbank*), r.ov. 3.1.2, steeds met verwijzing naar relevante rechtspraak van het HvJ EU. Vgl. M.B.M. Loos, 'Algemene voorwaarden en prijs. Over kernbedingen, prijswijzigingsbedingen en transparantie', in: R. Leuyerink e.a. (red.), *Prijs en privaatrecht*, Deventer: Wolters Kluwer 2024, p. 223; W.H. van Boom, 'Duidelijk en begrijpelijk. Over teksten en transactiebesluiten in het privaatrecht', in: W. van Boom e.a. (red.), *Klare taal (preadviezen NJV Handelingen 12e jaargang 2023)*, Deventer: Wolters Kluwer 2023, p. 303; M.G.J. van 't Ende, 'Het prijswijzigingsbeding van brancheverenigingEnergie-Nederland in consumentenovereenkomsten - Een analyse van het beding, rechtspraak en uitspraken van de Geschillencommissie Energie', *Tijdschrift voor Consumentenrecht & Handelspraktijken* 2024, p. 61.
[26] Bijv. HvJ EU 15 maart 2012, C-453/10, ECLI:EU:C:2012:144(*Pereničová*), r.ov. 27; HvJ EU 26 april 2012, C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 (*Invitel*), r.ov. 43; HvJ EU 27 januari 2021, C-229/19 en 289/19, ECLI:EU:C:2021:68 (*Dexia*), r.ov. 61 e.v.
[27] Zie over de situatie dat de consument slechter af is met nietigheid dan zonder bijv. HvJ EU 26 maart 2019, C-70/17 en C-179/17, ECLI:EU:C:2019:250 (*Abanca*), r.ov. 56 e.v. Vgl. HvJ EU 30 mei 2013, C-488/11, ECLI:EU:C:2013:341 (*Asbeek Brusse*), r.ov. 58, HvJ EU 25 november 2020, C-269/19, ECLI:EU:C:2020:954 (*Banca B*), r.ov. 29, HvJ EU 15 juni 2023, C-520/21, ECLI:EU:C:2023:478 (*Bank M*), r.ov. 57 e.v.
[28] HR 10 februari 2023, ECLI:NL:HR:2023:198 (kinderopvang), r.ov. 3.10.1.
[29] Zie bijv., met verdere verwijzingen, J.K. van Hezewijk, 'Zet de Hoge Raad ten onrechte de deur open naar bestraffing via het privaatrecht?', *Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht* 2025, p. 159 e.v.

en waarvan de schrapping het herstel van een werkelijk evenwicht tussen de partijen mogelijk zou maken zonder de kern van de betrokken overeenkomst aan te tasten, dan heeft art. 6 lid 1 Richtlijn 93/13 niet tot gevolg dat dit beding als geheel ongeldig moet worden verklaard.[6] [Vgl. HvJEU 23 november 2023, zaak C-321/22, ECLI:EU:C:2023:911 (Provident Polska), punt 96.]
3.1.3 De rechter dient met inachtneming van alle omstandigheden van de betrokken overeenkomsten en de relevante nationaalrechtelijke voorschriften naar objectieve maatstaven te beoordelen of het oneerlijke bestanddeel van een beding bestaat in een contractuele verplichting die losstaat van de andere bedingen en waarvan het oneerlijke karakter apart kan worden getoetst.[7] [Vgl. HvJEU 23 november 2023, zaak C-321/22, ECLI:EU:C:2023:911 (Provident Polska), punt 93. Vgl. in het kader van partiële vernietigbaarheid HvJEU 12 oktober 2023, zaak C-645/22, ECLI:EU:C:2023:774 (Luminor Bank), punt 31, HvJEU 3 oktober 2019, zaak C-260/18, ECLI:EU:C:2019:819 (Dziubak), punt 39-41, HvJEU 15 maart 2012, zaak C-453/10, ECLI:EU:C:2012:144 (Pereničová), punt 32 en HR 20 december 2013, ECLI:NL:HR:2013:2123, rov. 3.7.3.] Hierbij gaat het erom of twee bedingen dan wel twee onderdelen van een beding op inhoudelijke gronden, zoals het doel of de functie van de bedingen of onderdelen ervan, van elkaar gescheiden kunnen worden; niet bepalend is of louter tekstueel bezien sprake is van één beding dan wel verschillende bedingen.[8] [Vgl. HvJEU 29 april 2021, zaak C-19/20, ECLI:EU:C:2021:341 (Bank BPH), punt 74 en HvJEU 7 augustus 2018, zaken C-96/16 en C-94/17, ECLI:EU:C:2018:643 (Banco Santander en Escobedo Cortés), punt 76-77.] De door Richtlijn 93/13 geboden bescherming zou anders eenvoudig kunnen worden beïnvloed door de wijze waarop de contractuele voorwaarden zijn geformuleerd of geredigeerd."

Het gaat er dus niet om hoe de tekst van het huurprijswijzigingsbeding is vormgegeven, maar of de onderdelen op doel en functie kunnen worden gescheiden of juist een eenheid vormen. Met die maatstaf in de hand komt de Hoge Raad tot het oordeel dat het beding gesplitst behandeld moet worden voor beantwoording van de vraag of het opslagbeding een oneerlijk beding is:

"3.1.4 Een indexatiebeding en een opslagbeding hebben onderling verschillende doelen. Een indexatiebeding heeft tot doel geldontwaarding te compenseren. Een opslagbeding heeft in de regel tot doel om ten laste van de verhuurder komende kostenstijgingen die uitgaan boven de inflatie te compenseren en om de huurprijs in de pas te laten lopen met de waardeontwikkeling van de woning. Richtlijn 93/13 kent een bijlage met een indicatieve en niet-uitputtende lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt (art. 3 lid 3 Richtlijn 93/13). Onder 1.l van deze lijst worden vermeld bedingen die tot doel of tot gevolg hebben de verkoper of de dienstverrichter het recht te verlenen zijn prijs te verhogen zonder dat de consument het overeenkomstige recht heeft om de overeenkomst op te zeggen indien de eindprijs te hoog is ten opzichte van de bij het sluiten van de overeenkomst bedongen prijs. Onder 2.d van de lijst is bepaald dat het onder 1.l vermelde niet in de weg staat aan bedingen van prijsindexering, voor zover deze wettig zijn en de wijze waarop de prijs wordt aangepast hierin expliciet beschreven is. De lijst maakt aldus onderscheid tussen indexatiebedingen en andere bedingen die de verkoper of dienstverrichter het recht geven de prijs te verhogen.
Ook de Nederlandse wetgever maakt bij de jaarlijkse (maximale) huurprijsverhoging een onderscheid tussen enerzijds een inflatiecomponent (of loonstijgingscomponent) en anderzijds een opslag (zie de conclusie van de Advocaat-Generaal onder 5.7.2, 5.9, 5.15.1-5.24, 5.28 en 6.12.3).
3.1.5 Gelet op het hiervoor in 3.1.4 overwogene moet worden geoordeeld dat het opslagbeding en het indexatiebeding op inhoudelijke gronden van elkaar te onderscheiden zijn. Vraag 1B onder a moet daarom aldus worden beantwoord, dat een opslagbeding zoals opgenomen in art. 10.2 van de huurovereenkomst met het oog op de beoordeling van de oneerlijkheid ervan losstaat van een indexatiebeding zoals opgenomen in diezelfde bepaling. Het oneerlijke karakter van het opslagbeding kan en moet dus apart worden getoetst. Dit laat onverlet dat bij die toetsing het (cumulatieve) effect van het andere beding moet worden meegewogen (zie hierna in 3.2.2)."

[775] Kortom: zowel de Europese als de nationale wetgever maken onderscheid tussen een indexatiebeding en een opslagbeding en dus doet de Hoge Raad dat ook.

Vervolgens beantwoordt de Hoge Raad, na een schets te hebben gegeven van de maatstaven en gezichtspunten die van belang zijn bij de toetsing aan Richtlijn 93/13, de vraag of het gebruikte opslagbeding oneerlijk is. Als zodanig is het opslagbeding niet oneerlijk, aldus de Hoge Raad. De redenen die de Hoge Raad daartoe aanvoert, zijn de volgende:

"3.2.6 Een huurovereenkomst voor woonruimte is een duurovereenkomst die doorgaans voor langere tijd wordt gesloten. De verhuurder kan die huurovereenkomst slechts op beperkte gronden beëindigen. Gelet

op een en ander heeft de verhuurder er een gerechtvaardigd belang bij om de aanvangshuurprijs jaarlijks te kunnen aanpassen, niet alleen in verband met geldontwaarding, maar ook om de hiervoor in 3.1.4 genoemde doelen na te streven. De huurder heeft er een gerechtvaardigd belang bij dat de huurprijs betaalbaar blijft.
3.2.7 De financiële gevolgen van een opslagbeding met een jaarlijks maximumpercentage van 3% zijn voor de huurder voorzienbaar, omdat de frequentie van de huurprijswijziging, de berekening van de huurprijsverhoging en de maximale verhoging van de huurprijs vaststaan. Hoewel voor de huurder niet voorzienbaar is in hoeverre en op welke gronden de verhuurder toepassing zal geven aan het opslagbeding, en een door de verhuurder aan het beding gegeven toepassing voor de huurder in de praktijk moeilijk controleerbaar is, is het voor de huurder bij de beoordeling van de mogelijke gevolgen van het beding met name van belang dat hij kan voorzien met welk percentage de huurprijs maximaal mag worden verhoogd en hoe vaak.
3.2.8 Punt 1.j en punt 1.l van de lijst bij Richtlijn 93/13 hebben betrekking op (prijs)wijzigingsbedingen. Punt 1.j betreft bedingen die tot doel of tot gevolg hebben de verkoper te machtigen zonder geldige, in de overeenkomst vermelde reden eenzijdig de voorwaarden van de overeenkomst te wijzigen. Volgens punt 2.b staat punt 1.j niet in de weg aan bedingen waarbij de verkoper zich het recht voorbehoudt de voorwaarden van een overeenkomst voor onbepaalde tijd eenzijdig te wijzigen, mits hij verplicht is de consument daarvan redelijke tijd vooraf in kennis te stellen en het de laatste vrijstaat de overeenkomst te ontbinden. Punt 1.l heeft betrekking op bedingen die tot doel of tot gevolg hebben de verkoper of de dienstverrichter het recht te verlenen zijn prijs te verhogen, zonder dat de consument het overeenkomstige recht heeft om de overeenkomst op te zeggen, indien de eindprijs te hoog is ten opzichte van de bij het sluiten van de overeenkomst bedongen prijs (zie hiervoor in 3.1.4). Mede in het licht van deze bepalingen is van belang of de huurder de huurovereenkomst kan opzeggen als de verhuurder de huurprijs op grond van het beding verhoogt. Bij een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, zoals in deze zaken aan de orde, is dat steeds het geval, al zal de huurder niet snel van die mogelijkheid gebruik (kunnen) maken, zeker in tijden van krapte op de woningmarkt.[15] [Vgl. HvJEU 21 maart 2013, zaak C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180 (RWE Vertrieb), punt 54.]
3.2.9 De Nederlandse wetgeving voor de geliberaliseerde huursector is gebaseerd op het uitgangspunt dat de verhuurder er een gerechtvaardigd belang bij heeft de huurprijs jaarlijks te wijzigen. De op 1 mei 2021 in werking getreden Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten[16] [Wet van 9 april 2021, Stb. 2021, 194.] (hierna: de Wet maximering huurprijsverhogingen) en de op 1 juli 2024 in werking getreden Wet betaalbare huur[17] [Wet van 26 juni 2024, Stb. 2024, 193.] gaan uit van het bestaan en de toelaatbaarheid van een huurprijswijzigingsbeding. De Wet maximering huurprijsverhogingen en de Wet betaalbare huur regelen dwingendrechtelijk de jaarlijks toegestane maximale verhoging van de huurprijs, waarbij voor opslagen bovenop de indexering van de huurprijs een maximumpercentage is voorgeschreven. Art. 7:248 lid 3 BW bepaalt voor huurovereenkomsten van woonruimte in de geliberaliseerde sector dat voor zover toepassing van een huurprijswijzigingsbeding leidt tot een verdergaande verhoging van de huurprijs dan toegelaten op grond van de wet, het beding in zoverre nietig is en de huurprijs dan geldt als verhoogd met de maximaal toegelaten verhoging."

Samengevat zijn dit dus de gebruikte argumenten:

1. Omdat de verhuurder de huur niet zomaar kan beëindigen, heeft hij gerechtvaardigd belang bij huurprijswijziging, niet alleen om te corrigeren voor inflatie maar ook om kostenstijgingen die daar boven uitgaan te compenseren en om de huurprijs in de pas te laten lopen met de waardeontwikkeling van de woning. De huurder heeft aan de andere kant een gerechtvaardigd belang dat de huurprijs betaalbaar blijft.
2. De maximale financiële gevolgen van een opslagbeding met jaarlijks maximum van 3 procent zijn voorzienbaar voor de huurder, omdat frequentie, berekeningswijze en maximum vastliggen.
3. De indicatieve lijst bij de richtlijn geeft aan dat van belang is of de huurder de overeenkomst kan beëindigen bij eenzijdige wijziging of prijsverhoging. Bij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd is dat steeds het geval, hoewel praktisch gezien de huurder hier vaak moeilijk gebruik van kan maken op de krappe huurmarkt.
4. Recente Nederlandse wetgeving gaat ook uit van de toelaatbaarheid van opslagbedingen, zij het met dwingendrechtelijke maxima; als een beding verder gaat dan wettelijk toegestaan, wordt het automatisch beperkt tot de wettelijke grens.

Gezien deze argumenten is een opslagbeding als zodanig niet oneerlijk, aldus de Hoge Raad. En daaraan verbindt hij vervolgens het oordeel dat een opslagbeding van maximaal 3 procent op zichzelf ook niet oneerlijk is. Zo'n beding kan namelijk redelijkerwijs nodig zijn om de door de verhuurder nagestreefde doelen te bereiken, terwijl de consequenties voor de huurder voorzienbaar zijn en de verhogingen doorgaans binnen aanvaardbare grenzen blijven. In individuele gevallen kan dit anders zijn vanwege specifieke bijkomende omstandigheden die zich ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voordeden, aldus de Hoge Raad:

> "3.2.10 Op grond van hetgeen hiervoor in 3.2.6-3.2.9 is overwogen, moet worden geoordeeld dat een opslagbeding als zodanig niet is aan te merken als oneerlijk. Evenmin is een beding dat voorziet in een opslag van maximaal 3% oneerlijk, omdat dit percentage in redelijkheid nodig kan zijn om de verhuurder in staat te stellen de hiervoor in 3.1.4 genoemde doelen van het opslagbeding te bereiken, terwijl de financiële gevolgen ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst voor de huurder voorzienbaar zijn en de jaarlijkse huurstijging met maximaal dit percentage doorgaans binnen aanvaardbare grenzen blijft. Een en ander kan evenwel in individuele gevallen anders zijn in verband met bijkomende omstandigheden die zich hebben voorgedaan ten tijde van het sluiten van de overeenkomst.
> 3.2.11 Vraag 1A onder a wordt op grond van het hiervoor overwogene aldus beantwoord dat het beding van art. 10.2 van de onderhavige huurovereenkomst, dat voorziet in een jaarlijks toe te passen opslag op de huurprijs van maximaal 3% bovenop de indexering volgens de consumentenprijsindex, behoudens bijkomende omstandigheden in een individueel geval, geen oneerlijk beding is."

[776] De Hoge Raad gaat ten slotte nog in op de vraag wat de rechtsgevolgen zouden zijn, als de rechter tot het oordeel komt dat een opslagbeding oneerlijk is. Die rechtsgevolgen zijn ingrijpend:

> "3.3.2 Volgens de rechtspraak van het HvJEU moet de rechter oneerlijke contractuele bedingen buiten toepassing laten opdat zij geen dwingende gevolgen hebben voor de consument, tenzij de consument zich daartegen verzet.[18] [HvJEU 25 november 2020, zaak C-269/19, ECLI:EU:C:2020:954 (Banca B), punt 29.] Derhalve moet de vaststelling in rechte dat een dergelijk beding oneerlijk is, in beginsel tot gevolg hebben dat de situatie waarin de consument rechtens en feitelijk zonder dat beding zou hebben verkeerd, wordt hersteld, met name door een recht in het leven te roepen op terugbetaling van de voordelen die de verkoper op grond van dat oneerlijke beding ten nadele van de consument onverschuldigd heeft verkregen. Het ontbreken van een dergelijke terugbetalingsplicht zou immers afbreuk kunnen doen aan de afschrikkende werking die art. 6 lid 1 Richtlijn 93/13, gelezen in samenhang met art. 7 lid 1 daarvan, heeft willen hechten aan de vaststelling dat bedingen in de tussen een consument en een verkoper gesloten overeenkomst, oneerlijk zijn.[19] [HvJEU 15 juni 2023, zaak C-520/21, ECLI:EU:C:2023:478 (Bank M), punt 57, 58 en 61.]
> 3.3.3 Op grond van wat hiervoor in 3.3.2 is overwogen moet vraag 2 aldus worden beantwoord dat een oneerlijk bevonden opslagbeding, tenzij de huurder zich daartegen verzet, buiten toepassing moet worden gelaten en dat de situatie waarin de huurder rechtens en feitelijk zonder dat beding zou hebben verkeerd, hersteld moet worden. Een huurprijsverhoging op basis van een oneerlijk bevonden opslagbeding is dus niet mogelijk, noch voor het verleden noch voor de toekomst. Verder is iedere huurprijsverhoging die de huurder heeft betaald op basis van een oneerlijk opslagbeding onverschuldigd betaald in de zin van art. 6:203 BW, zodat de huurder in beginsel een vordering heeft tot terugbetaling daarvan."

Overigens zet de Hoge Raad ook nog even op een rij wat de rechter ambtshalve moet doen en wat niet.[30] Dat laat ik verder onbesproken.

Noot

In deze annotatie wil ik twee paden bewandelen. Allereerst wil ik de sociaaleconomische en meer beleidsmatige achtergronden (§ 1) schetsen. Daarna zoom ik in op de specifiek juridische vraagstukken (§ 2). Ik behandel beide perspectieven, omdat ik de uitkomst van de

[30] HR, r.ov. 3.4.1 e.v.

procedure in economische zin wel kan begrijpen (voor zover ik dat als niet-econoom überhaupt kan), maar ik tegelijk de juridische onderbouwing van de uitspraak kwetsbaar vind. Ik bespreek hierna beide invalshoeken en het verband tussen beide.

1. Enkele sociaaleconomische aspecten

Onrust rondom wonen

In ons land van 18 miljoen inwoners zijn er grofweg 7 miljoen mensen voor hun woonbehoefte afhankelijk van een huurcontract. Het huurcontractenrecht is daarmee terecht voorwerp van overheidszorg.[31] Het huurcontract, óók in de vrije sector, is een essentiële dienstverlening en het recht moet serieus werk maken van de afweging van belangen tussen verhuurder en huurder. Een gehuurde woning is niet een Netflixabonnement dat je zomaar even inwisselt voor DisneyPlus. Vandaar dat de huurovereenkomst een zwaar gereguleerde contractsvorm is.

De Nederlandse woningmarkt is geen rustig bezit. Ze is de afgelopen twintig jaar in onbalans geraakt.[32] Terwijl kopers vooral met veel spaargeld in de hand en met veel overbieden een koopwoning vinden, hebben veel huurders het bijzonder zwaar met het vinden van een betaalbare huurwoning. Dit alles is momenteel aanleiding voor grote maatschappelijke onrust.

Er is niet één oorzaak aan te wijzen voor de problemen waar we ons in bevinden, en er is ook niet één simpele oplossing. Oorzaken zijn onder meer het verkleinen van het bereik van de sociale woninghuur, het vergroten van marktwerking in de huurmarkt en het flexibiliseren van de verhuurmogelijkheden enerzijds[33] en de fiscaal gefaciliteerde groei van huizenbezit,[34] gecombineerd met verruiming van leenmogelijkheden en nieuwe leenvormen anderzijds.[35] Ook de al jaren lage rentestand speelt een rol van betekenis. Sinds de financiële crisis van 2008 heeft de ECB de rente in stappen verlaagd naar ongeveer 0 in 2014 (en vervolgens werd het instrument van kwantitatieve geldverruiming gepakt om de economie nog verder te stimuleren), en dat betekende lange tijd lage leenrentes. Dit heeft bijgedragen aan de aanzienlijke stijging van woningwaardes en het maakte ook particuliere woningverhuur **[777]** een lucratieve investering (in elk geval lucratiever dan je geld op de bank laten staan).[36] Vanaf 2020 kwamen daar nog meer problemen bij: een uitzichtloze stikstofcrisis die tot een knellende bouwstop leidde tegen de achtergrond van een al jaren groeiende bevolking, en een coronacrisis gevolgd door oorlog in Oekraïne die niet alleen algemene inflatie aanwakkerden maar ook specifiek de bouwkosten en dus woningprijzen enorm opdreven.

---

[31] Vgl. art. 22 lid 2 Gw.

[32] Alles is relatief, ook onbalans. Van het besteedbaar inkomen gaat gemiddeld 23% naar woonlasten (6e plaats in Europa, dus er zijn 5 landen waar het erger is…), huurprijzen zijn de afgelopen tien jaar met zo'n 18 procent gestegen (dat is de Europese middenmoot), terwijl slechts 17 procent van 25-30-jarigen nog thuiswoont (vrijwel overal in Europa is het percentage hoger). Het kan dus beter maar ook slechter.

[33] Over de transitie van volkshuisvesting naar woningmarkt in de jaren 1990 (eufemistisch 'residualisering' genoemd), zie de zeer verhelderende analyse van N. Woltring, *De marktconforme verzorgingsstaat. Nederlands neoliberalisme in de lange jaren negentig*, Amsterdam: Boom 2024, p. 87 e.v.

[34] Zie bijv. P. Boelhouwer en H.v.d. Heijden, 'De woningcrisis in Nederland vanuit een bestuurlijk perspectief: achtergronden en oplossingen', *Bestuurskunde* 2022, p. 19 e.v., en van de bijdragen aan ESB Dossier 'Regie op Wonen' (ESB 2022/4809S) bijv. M. Korevaar, 'Historisch gegroeide discrepanties brengen de woningmarkt uit balans', ESB 2022/4809S, p. 25 e.v.

[35] C. Hochstenbach, *Uitgewoond. Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*, Amsterdam: Das Mag Uitgevers 2022, p. 79 e.v.

[36] Vgl. bijv. H. de Geus, *Hoe ik toch huisjesmelker werd. Over woonarmoede en ongelijkheid*, Amsterdam: Wereldbibliotheek 2021, p. 99-101.

Van vrije sector naar gereguleerde sector

Tot recent was prijsvorming en huurprijswijziging in de vrije sector overgelaten 'aan de markt'. Het ging om een aanvangshuur van ongeveer € 880 en hoger. Dat betekent dat daar de wetten van vraag en aanbod de aanvangshuur bepaalden. In een volledig vrije markt is een verhuurder niet gehouden om rekening te houden met betaalbaarheid en ook niet om huurstijgingen in de pas te laten lopen met de loonontwikkeling van de gemiddelde huurder (een CAO-index). Het gevolg laat zich raden, gegeven de hiervoor geschetste onbalans. Sinds 2021 zijn er flinke wettelijke ingrepen verricht om de balans te herstellen. Kort gezegd zijn dit de belangrijkste veranderingen in het huurcontractenrecht:

- De Wet opkoopbescherming en verruiming tijdelijke huur 2021 (*Stb.* 2021, 425) beoogt onder meer te voorkomen dat woningen worden opgekocht om deze vervolgens te verhuren.
- De Wet vaste huurcontracten (*Stb.* 2023, 480) maakt huurcontracten voor onbepaalde tijd weer de norm.
- De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten (Wet Nijboer) is een tijdelijke initiatiefwet die sinds 2021 tot 1 mei 2029 de huurprijsstijging van lopende huurcontracten reguleert.[37] Deze wet wil excessieve stijging van *alle* huren tegengaan en doet dat door te bepalen dat een huurprijswijzigingsbeding de huur maximaal mag verhogen met het laagste van de gemiddelde cao-loonontwikkeling plus 1 procent óf de CPI-index plus 1 procent. Deze wet maximeert de bedongen opslag dus tot 1 procent.
- De Wet betaalbare huur gaat nog een stap verder.[38] Deze wet splitst voor *nieuwe* huurovereenkomsten per 1 juli 2024 de geliberaliseerde sector in middenhuur en vrije sector, zodat we nu drie sectoren hebben: sociale huur (aanvangshuur tot € 900,07), middenhuur (€ 900,08 – € 1.184, 82) en vrije sector huur (vanaf € 1.184,83).[39] Bij de eerste was altijd altijd al sprake van een huurpuntensysteem, rechtsbescherming via de huurcommissie en beperkte huurverhogingsmogelijkheden.[40] Nu geldt dit in grote lijnen ook voor middenhuur, terwijl voor de vrije sector nu ook toetsing aan het puntensysteem door de huurcommissie mogelijk is.[41] Het puntensysteem beloont bijvoorbeeld verduurzaming.
- Voor middenhuur geldt niet alleen dat de aanvanghuur getoetst kan worden door de huurcommissie aan de hand van een puntenstelsel;[42] de huur mag bovendien op grond van een huurprijswijzigingsbeding jaarlijks worden verhoogd, zij het tot een wettelijk maximum. Hier is het maximum niet gekoppeld aan de CPI-index, maar aan de cao-loonontwikkeling plus 1 procent opslag.[43] Daarmee wordt voorkomen dat plotseling hoge inflatie al eerder doorwerkt in de huurverhoging dan het doorwerkt in cao's.[44]

[37] *Stb.* 2021, 194 en *Stb.* 2021, 213.
[38] *Stb.* 2024, 193.
[39] Zie https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/wet-betaalbare-huur.
[40] Zie het overzicht bij A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 5.1 e.v.
[41] Art. 7:249 BW.
[42] Art. 7:249 BW.
[43] Zie art. 7:248 lid 3 BW en art. 10 lid 4 Uitvoeringswet Huurprijzen woonruimte (UHW).
[44] De wet bepaalt in art. 7:248 lid 3 BW dat als een huurbeding tot een hogere stijging leidt, het beding in zoverre nietig is en het wettelijk maximum voorgaat. Dit is dus een wettelijke *conversie*, die wordt gebruikt omdat de wetgever kennelijk een algehele nietigheidssanctie te ver vond gaan (A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 5.29). Het lijkt me op gespannen voet te staan met de wijze waarop onder Richtlijn 93/13 nietigheid vormgegeven is. Zo ook M.Y. Schaub, 'Toetsing van prijswijzigingsbedingen in huurovereenkomsten', *Nederlands Tijdschrift voor Burgerlijk Recht* 2025, p. 50. Vgl. M.B.M. Loos, 'Huurverhogingen, algemene voorwaarden en

De hiervoor genoemde maximering van de opslag tot 1 procent bovenop de indexering is niet gebaseerd op een rekenkundig gemiddelde van verantwoorde uitgaven of iets dergelijks; het is een politiek compromis waarmee de wetgever meent dat enerzijds voldoende ruimte wordt geboden aan verhuurders voor investering en anderzijds bescherming wordt geboden tegen excessieve verhogingen.[45] Waar de verwachting op is gebaseerd dat huren betaalbaar blijven en verhuurders met één procent genoeg ruimte hebben om de huur te laten meegroeien met de woningruimte én om te investeren, is onduidelijk.

We hoeven geen medelijden te hebben met vastgoedinvesteerders, maar er is de afgelopen jaren dus veel veranderd in hun nadeel: tijdelijk verhuurmogelijkheden werden beperkt, de vrije sector werd verkleind door de introductie van middenhuur met regulering van aanvangshuur en huurprijswijziging, en ook de vrije sector werd aan restricties onderworpen.[46] Deze ingrepen streven sociale doelen na waarmee de wetgever de markt een zetje de andere kant op wil geven.[47] Een van de gevolgen is echter dat het aanbod van huurwoningen is *teruggelopen*. Verhuren is in bepaalde gevallen een minder aantrekkelijke investering en daarom doen verhuurders hun woningen in de verkoop.[48] Dat levert misschien een eenmalige toename van aanbod op de koopmarkt op (een voordeel), **[778]** maar voor de huurmarkt levert het vooralsnog zeker een blijvende afname van het aanbod op (een nadeel). In een marktcontext heeft contractuele bescherming een prijs.[49]

Opslagbeding is nooit precies

Een prijswijziging volgens een tabel, index of percentage, kan *ongeveer goed*, *te hoog* of *te laag* uitpakken. Een index zoals de CPI corrigeert voor inflatie, en dat zal vaak ongeveer goed zijn voor wat betreft de kostenstijging voor de verhuurder, maar soms ook niet. Als onderhouds- en bouwkosten sterker stijgen dan de CPI-index, is het wijzigingspercentage mogelijk te laag. Maar het omgekeerde kan zich ook voordoen. Dus een gestandaardiseerde wijzigingsmaatstaf kan er naast zitten, en dat kan aanleiding zijn om de berekeningswijze te veranderen.[50]

Bij opslagbedingen ligt het ook gecompliceerd. Ervan uitgaande dat ze bedoeld zijn om de huren in elk geval in de pas te laten lopen met de waardeontwikkeling van woningen, zijn ze soms ongeveer goed, soms te laag en soms te hoog. Bij opslagbedingen met een

---

wijzigingsbedingen', *Nederlands Juristenblad* 2022, p. 193-194. Tegelijk lijkt HvJ EU 14 maart 2019, C-118/17, EU:C:2019:207 (*Dunai*), r.ov. 40-42 er op te duiden dat dergelijke wettelijke conversie mogelijk wel is toegestaan.

[45] Zie *Kamerstukken II* 2023/24, 36 511, nr. 3, p. 4; *Kamerstukken II* 2023/24, 36 511, nr. 6, p. 2, p. 4.

[46] Ook verdwenen fiscale voordelen voor (particuliere) woningverhuurders.

[47] W.H. van Boom, *Privaatrecht en markt - Hoe het vermogensrecht onze marktsamenleving faciliteert en geleidt*, Den Haag: WJS Uitgevers 2025, p. 128-129; p. 155 e.v. Het gaat daarbij veelal om inperking van 'eigendom' als bedoeld in art. 1 Eerste Protocol EVRM, en die inperking is in veel gevallen toegestaan; zie bijv., met nadere verwijzingen, HR 26 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:110 *(Stichting Hippos c.s./Staat*). Vgl. Van Boom, a.w., p. 45.

[48] Hier zijn twee gangbare varianten: de woning in verhuurde staat verkopen aan een andere investeerder, of wachten tot de huur opgezegd wordt en dan in leegstaat verkopen ('uitponden'). Zie verder 'Rendement particuliere verhuurders onder druk', *ESB* 2023/4828, p. 558 e.v.; 'Grote verhuurders: geen verkoopgolf door middenhuurwet, huren dalen beperkt' (nos.nl 19 juli 2024); M. Francke e.a., Beleggers verkopen nu meer huizen aan eigenaar-bewoners dan ze opkopen', *ESB* 2024/4833, p. 218 e.v.; 'Opnieuw dieptepunt in verhuurtransacties, huurprijs stijgt bijna 7 procent op jaarbasis' (nvm.nl 15 oktober 2024); 'Vrije sector huurmarkt steeds verder op slot' (pararius.nl 16 juli 2025); 'Aantal huurwoningen neemt af: verkoop huurwoningen nog steeds 'opvallend hoog' (nos.nl 28 augustus 2025). Vgl. ook 'Het woonprobleem van Nederland: iedereen wil betaalbaar wonen, maar niemand wil het betalen' (De Correspondent 12 augustus 2025).

[49] W.H. van Boom, *Privaatrecht en markt - Hoe het vermogensrecht onze marktsamenleving faciliteert en geleidt*, Den Haag: WJS Uitgevers 2025, p. 79-81, p. 280.

[50] W.H. van Boom, *Ruilrechtvaardigheid en privaatrecht - Over evenwicht en het eindsel van contractvrijheid (oratie Nijmegen)*, Den Haag: Boom juridisch 2023, p. 8-9.

maximumpercentage hangt veel af van in welke jaren je huurt en hoe lang je huurt. Waarom de Hoge Raad in dat verband oordeelt dat 'de verhogingen doorgaans binnen aanvaardbare grenzen blijven',[51] is onduidelijk. Wat die grenzen zijn, blijft onbesproken, terwijl 'doorgaans' impliceert dat doorgevoerde verhogingen incidenteel ook wel eens exorbitant zijn (?). Historisch gezien is de 3 procent de afgelopen twintig jaar gemiddeld genomen correct gebleken als maatstaf voor waardeontwikkeling van vastgoed, maar daarmee is niet gezegd dat het altijd goed geschoten is. Een verhuurder die aan een huurder vanaf de aanvang van de huur in 2005 gedurende twintig jaar jaarlijks verhoging in rekening brengt van CPI plus 5 procent opslag, heeft per saldo een huurstijging gerealiseerd die veel hoger uitvalt dan de waardeontwikkeling. Die werkelijke (niet-lineaire) waardeontwikkeling was namelijk ongeveer 4 procent per jaar. Maar een verhuurder die een opslag wil hanteren in het geval van een huur van 2015 tot heden, komt met een opslagbeding van maximaal 3 procent uit op een huurstijging die achterblijft bij de historische waardeontwikkeling van ongeveer 6 à 7 procent per jaar.[52]
Het lastige is natuurlijk dat een verhuurder geen glazen bol heeft bij aanvang van de huur (en daarna trouwens ook niet). Een opslag van 7,5 procent kan dus even eerlijk of oneerlijk zijn als 2,5 procent, en daarom heeft een opslagmaximum een zeker 'ezeltje prik'-gehalte. Belangrijker is daarom volgens mij dat de verhuurder bij het inroepen van het beding *uitlegt* en *onderbouwt* wat de basis van de berekening in dat jaar is.[53]

Verhuren is investeren
Voor een verhuurder is de huurovereenkomst onderdeel van een investering: aankoop van het vastgoed tegen marktprijs, gevolgd door jarenlange exploitatie. Een gangbaar rendement voor institutionele vastgoedbeleggers is 5 à 6 procent per jaar. Hoe houd je zo'n rendement vast? Als je de marktwaarde van je vastgoed op peil wil houden, dan moet je je gebouwen onderhouden. Dat kost geld. Maar omdat het vastgoed rendeert door huurcontracten, moet je er ook voor zorgen dat de inkomsten uit die huurcontracten in de pas blijven met de ontwikkelingen. Als je concurrent vandaag een nieuw gebouw in de verhuur zet met nieuwe huurders tegen een aanvangshuur van vandaag, dan is dat gebouw een aantrekkelijker object om met zittende huurders te verkopen dan jouw gebouw met huurders die al twintig jaar huren, waarvan de huur nooit goed omhoog is gegaan. Dus: wil je dat de marktwaarde van vastgoed in verhuurde staat op peil blijft, dan moeten de huuropbrengsten idealiter meestijgen met de waarde van het vastgoed c.q. de actuele verhuurwaarde.[54] Je kunt je huurders namelijk niet uit hun woning zetten als jij het gebouw

[51] R.ov. 3.2.10.
[52] Dit werpt ook licht op zogenoemde markthuurbedingen, waarbij verhuurder en huurder afspreken dat de huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd voor inflatie en dat eens per vijf jaar een huurprijswijziging plaatsvindt die uitdrukking geeft aan de prijsontwikkeling van de woningmarkt. Anders dan Loos meent (M.B.M. Loos, 'Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen', *Nederlands Juristenblad* 2022, p. 198), lijkt mij onwaarschijnlijk dat een dergelijk beding als zodanig reeds onredelijk bezwarend is omdat bij contractsluiting de toekomstige prijsontwikkeling niet in te schatten valt. Zolang een objectieve standaard gehanteerd wordt in het beding – zoals voor inflatie al het geval is – lijkt mij een dergelijk beding niet per definitie oneerlijk.
[53] C. Leone, 'It's the rendement, stupid? Huurprijswijzigingsbedingen na ASR', *Maandblad voor Vermogensrecht* 2025, p. 94-95 wijst bovendien op dat als élk jaar het maximale opslagpercentage in rekening wordt gebracht bij de huurder, de huur exponentieel zal stijgen. Ook dat is volgens mij een goed argument om te zeggen dat het beroep op het opslagbeding concrete onderbouwing vergt.
[54] Ik denk dus dat het verwijt van twee walletjes eten dat C. Leone, 'It's the rendement, stupid? Huurprijswijzigingsbedingen na ASR', *Maandblad voor Vermogensrecht* 2025, p. 94 maakt, niet terecht is, tenzij men aanneemt dat investering in vrijesectorvastgoed een daad van altruïsme moet zijn en niet mag renderen. Ook het verwijt van een 'selffulfilling prophecy' is denk ik niet terecht: vastgoedprijzen zijn de afgelopen jaren volgens mij niet gestegen doordat huren stegen maar door de hiervoor in de hoofdtekst genoemde factoren zoals de chronisch lage rentestand. Zie nader bijv. H. de Geus, *Hoe ik toch huisjesmelker werd. Over woonarmoede en ongelijkheid*, Amsterdam: Wereldbibliotheek 2021, p. 1 e.v.; C. Hochstenbach, *Uitgewoond. Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*, Amsterdam: Das Mag Uitgevers 2022, p. 51 e.v.; N. Woltring, *De marktconforme verzorgingsstaat. Nederlands neoliberalisme in de lange jaren negentig*, Amsterdam: Boom 2024, p. 133 e.v.

doorverkoopt.[55] Achterblijvende huurinkomsten drukken dus de waarde bij verkoop van het vastgoed in verhuurde staat, en dus hebben verhuurders er belang bij om dit te voorkomen door middel van opslagbedingen en het verhogen van de huur bij 'mutaties' (vertrek van de oude en verhuur aan de nieuwe huurder).
Nou wordt in progressieve kringen wel eens gezegd dat wonen geen investering mag zijn, maar zolang er plaats is voor marktwerking in de vrije sector, lijkt me dat niet realistisch. Net zo min als een verhuurder die een gewoon rendement wenst te behalen, gehouden is om een loonindexatie te hanteren in plaats van de inflatie-index. Tenzij we aannemen dat in het ongereguleerde contractenrecht **[779]** de verhuurder gehouden is om de draagkracht van de huurder in acht te nemen.[56] Ik vind het op de dagen dat ik me wat progressiever voel geen onaantrekkelijke gedachte ('al het privaatrecht moet sociaal zijn of het zal niet zijn'), maar het is niet hoe de vrije markt werkt, het is niet geldend recht en het lost de bestaande krapte niet op.

2. Juridische beoordeling

De lijn van de rechtspraak
Een eenzijdig wijzigingsbeding is niet per definitie oneerlijk. Bij duurovereenkomsten zijn er goede economische redenen zijn om een partij een wijzigingsbevoegdheid toe te kennen, zoals we hiervoor zagen. Zou het contract niet voorzien in een wijzigingsbeding, dan zou de huurprijs tot in lengte van dagen ongewijzigd blijven.[57] Een markt waarbij de huurder wel bescherming geniet tegen opzegging van het huurcontract, maar niet periodiek meer hoeft te betalen, is niet houdbaar. Zo een stelsel zou op termijn tot verlieslatende verhuur leiden; dat vooruitzicht ontneemt verhuurders elke lust tot verhuur, met verschraling van het aanbod tot gevolg.
Prijswijziging bij huur is dus gerechtvaardigd. De vraag is echter of dít wijzigingsbeding de toets der kritiek kan doorstaan, en dan met name het opslagbeding. De Hoge Raad meent van wel: opslagbedingen zijn als zodanig niet oneerlijk en dit opslagbeding van maximaal drie procent is dat ook niet.[58] Deze beslissing lijkt op het eerste gezicht goed te passen in een lijn van twee eerdere uitspraken: *Euribor* (2019) en *Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* (2016).
In *Euribor* (2019) ging het over een lening tegen fluctuerende marktrente, met een opslag. Die opslag kon op grond van een opslagwijzigingsbeding worden gewijzigd, maar er was geen maximum bepaald en evenmin was inzichtelijk gemaakt waar de wijziging door zou worden bepaald. In *Euribor* oordeelde de Hoge Raad in het kader van het

[55] Art. 7:226 BW ('koop breekt geen huur'); daarover W.H. van Boom, *Goederen- en zekerhedenrecht*, Den Haag: Boom juridisch 2023, p. 382 e.v.
[56] De MvT bij de Wet Nijboer (*Kamerstukken II* 2019/20, 35 488, nr. 3) neigt ertoe om het gedrag van verhuurders zonder meer te kwalificeren als kort gezegd misbruik van een relationele machtspositie. Een verwant idee is dat verhuurders door de marktomstandigheden waarde kunnen onttrekken aan huurders, een uitwas van de 'rentenierseconomie' die moet worden tegengegaan. Vgl. bijv. C. Hochstenbach, *Uitgewoond. Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*, Amsterdam: Das Mag Uitgevers 2022, p. 220, met verwijzing naar B. Christophers, *Rentier Capitalism - Who Owns the Economy and Who Pays for It?*, London: Verso 2020. Vgl. ook het concept 'waarde-extractie', en daarover de auteurs genoemd bij W.H. van Boom, *Ruilrechtvaardigheid en privaatrecht - Over evenwicht en het eindsel van contractvrijheid (oratie Nijmegen)*, Den Haag: Boom juridisch 2023, p. 16-17. Al deze inzichten adresseren evenwel niet de achterliggende oorzaken die ik hiervoor onder 1 behandelde.
[57] Tenzij de verhuurder (in de vrije sector) de hoge drempel van art. 6:248 lid 2 BW of art. 6:258 BW zou weten te nemen om wijziging van de huurprijs af te dwingen. Vgl. HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*), r.ov. 4.3.2.
[58] Ik heb mij afgevraagd of de Hoge Raad niet beter had kunnen antwoorden: de oneerlijkheid van dit beding kan alleen in concreto worden beoordeeld en dus beantwoorden we de vraag niet. Als ik r.ov. 3.2.10 welwillend lees, staat dat er eigenlijk ook. Dus ik laat dit punt rusten.

transparantievereiste dat een bank die bij het aangaan van een overeenkomst van geldlening een opslagwijzigingsbeding hanteert, zoveel duidelijkheid moet verschaffen als mogelijk is.[59] De Hoge Raad accordeerde daarmee het oordeel van het hof in die zaak, dat onder meer had geoordeeld dat het opslagbeding duidelijk had moeten maken onder welke omstandigheden en volgens welke mechanismen de opslag kan worden gewijzigd.[60] In dezelfde uitspraak kwam de Hoge Raad echter ook tot het oordeel dat het hof bij de beoordeling of het opslagwijzigingsbeding – hoe intransparant ook – al met al oneerlijk was, had moeten meewegen dat de leningnemer te allen tijde het recht had om de lening om te zetten in een andere rentevorm. Een ander hof moest opnieuw naar de zaak kijken en kwam kort gezegd tot het oordeel: het is weliswaar bij contractsluiting onduidelijk waar de bank de wijziging van de opslag op baseren zal, maar de klant kan op elk moment de lening omzetten in een andere lening, en dus is het beding niet oneerlijk.[61]

In de zaak *Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* (2016) was de Hoge Raad ook terughoudend. Kort gezegd ging het om erfpachtvoorwaarden die bepaalden dat na ommekomst van de termijn waarbinnen de (periodieke) canonsom vaststond, de canon bij gebreke van overeenstemming tussen partijen door deskundigen zou worden vastgesteld. De deskundigen zouden dan aan de hand van de actuele (markt)waarde van de grond op redelijke gronden en gemotiveerd tot een herziene canon moeten komen.[62] Dat is natuurlijk rijkelijk vaag, maar volgens de Hoge Raad niet per se oneerlijk. Omdat de erfverpachter een gemeente is die aan bestuursrechtelijke beginselen is gehouden en die erfpachtbeleid voert dat democratisch getoetst wordt, wordt de rechtsverhouding tot de erfpachter en dus ook het erfpachtwijzigingsbeding al vanaf het begin beheerst door beperkingen die besloten liggen in die bijzondere rechtsverhouding,[63] en dat weegt mee. Heel kort gezegd: het beding blinkt misschien niet uit in duidelijkheid, maar omdat er allerlei ‘checks and balances’ in het wijzigingsproces zitten, is het niet per definitie oneerlijk.[64]

De onderhavige uitspraak lijkt dus te passen in de lijn van de twee eerdere uitspraken. De voorzet kwam van A-G Wissink. Al wikkend en wegend komt hij tot de conclusie dat dít beding toch door de beugel kan. Knap werk waar de Hoge Raad op voortbouwt, maar Wissink is in zijn conclusie wel wat voorzichtiger over de houdbaarheid van opslagbedingen dan de Hoge Raad: ze zijn ‘kwetsbaar’, ‘verdacht’, ‘niet transparant’, de huurder is ‘overgeleverd aan de verhuurder’ en er is ‘kans op oneigenlijk gebruik’. Die voorzichtigheid is terecht. Ik bouw er als het ware op voort want ik zie ten minste drie kwetsbaarheden in de argumentatie van de Hoge Raad, en ik zie ook verschillen met de zaken *Euribor* en *Amsterdamse erfpachtvoorwaarden*.[65]

---

[59] HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*), r.ov. 4.2.3.

[60] M.G.J. van 't Ende, 'Het prijswijzigingsbeding van branchevereniging Energie-Nederland in consumentenovereenkomsten - Een analyse van het beding, rechtspraak en uitspraken van de Geschillencommissie Energie', *Tijdschrift voor Consumentenrecht & Handelspraktijken* 2024, p. 65 wijst ook op deze passage.

[61] HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*), uitgewerkt door Hof Den Haag 11 oktober 2022, cassatieberoep verworpen (art. 81 RO) door HR 22 december 2023, ECLI:NL:HR:2023:1804 (*Euribor II*).

[62] HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769 (*SEBA/Amsterdam*), r.ov. 4.2.3.

[63] HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769 (*SEBA/Amsterdam*), r.ov. 5.1.6.

[64] Na verwijzing ving SEBA bot; zie Hof Den Haag 19 september 2017, ECLI:NLGHDHA:2017:2894, cassatieberoep verworpen (art. 81 RO) door HR 21 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2371.

[65] Ik merk nog op dat geen aandacht wordt geschonken aan andere aspecten die bij de oneerlijkheidstoets ook relevant kunnen zijn, zoals de toepasselijke regels die zouden gelden als partijen geen opslagbeding hadden opgenomen, en bestaande eerlijke en billijke marktpraktijken (vgl. bijv. HvJ EU 20 maart 2025, C-365/23, ECLI:EU:C:2025:192 (beginnende sporter), r.ov. 87).

[780]

Kwetsbaarheden

De eerste kwetsbaarheid ligt in de impliciete redenering 'het is iedereen duidelijk waartoe een opslag dient'. Toen ik begon met het bestuderen van de uitspraak, wist ik wel van het bestaan van prijswijzigingsbedingen bij huur; tot enige jaren geleden had ik me nog nooit verdiept in dat soort bedingen. De functies van het opslagbeding kende ik tot voor kort niet.[66] Voor A-G Wissink en de Hoge Raad is het echter gesneden koek: "Een opslagbeding heeft in de regel tot doel om ten laste van de verhuurder komende kostenstijgingen die uitgaan boven de inflatie te compenseren en om de huurprijs in de pas te laten lopen met de waardeontwikkeling van de woning".[67]

Toen ik dat las, dacht ik: de kostenfunctie begrijp ik, geloof ik, maar waarom moet een lopende huur in de pas blijven lopen met de waardeontwikkeling van vastgoed? Zoals uit het voorgaande blijkt, heb ik me erin verdiept en begrijp ik het nu beter. Maar in het beding *zelf* staan deze twee functies niet (laat staan dat ze worden uitgelegd),[68] en ik betwijfel of de gemiddelde huurder ze kent. Ik denk ook niet dat ze een feit van algemene bekendheid zijn.[69] Bovendien werkt het opslagbeding maar één kant op, namelijk huurprijsverhogend. Als het een manier is om de waardeontwikkeling van vastgoed te verdisconteren in de huurprijs, moet het beding wat dat betreft dan niet ook een bijstelling naar beneden mogelijk maken?[70]

De tweede kwetsbaarheid ligt in de redenering 'de huurder weet waar hij aan begint'. De Hoge Raad gaat er – denk ik – vanuit dat gemiddelde huurders het wijzigingsbeding taalkundig gezien begrijpelijk achten. Dat is een flinke aanname.[71] Ik denk dat ook aangenomen wordt dat gemiddelde huurders weten wat de twee functies van een opslagbeding zijn. Tegen de achtergrond van deze aannames is wellicht beter te begrijpen dat de Hoge Raad vervolgens oordeelt dat de huurder op het moment van contracteren niet hoeft te kunnen inschatten wat de financiële gevolgen van het beding in de toekomst zullen zijn: voor de huurder is met name van belang dat hij kan voorzien met welk percentage de huurprijs maximaal mag worden verhoogd en hoe vaak, aldus de Hoge Raad.[72] Dat is alles wat een huurder hoeft te weten, zo vat ik het maar even samen.

De Hoge Raad hanteert hier een heel buigzaam idee van duidelijkheid en begrijpelijkheid. De redenering kunnen we ook toepassen op een percentage van tien of twintig procent. De Hoge Raad laat zich begrijpelijkerwijs niet uit over dat soort percentages, en evenmin over

---

[66] Over de twee functies van het huurprijswijzigingsbeding bijv. G.C.M. Schipper, in annotatie van de prejudiciële beslissing, in BR 2025/4, p. 182 en E. Korevaar, in annotatie van de prejudiciële beslissing, in Jurisprudentie Huur en Verhuur (JHV) 2024/12, nr. 39, p. 14.

[67] R.ov. 3.1.4.

[68] Dat is bijv. een verschil met de bedingen inzake 'openingskosten' bij krediet die aan de orde waren in HvJ EU 30 april 2025, C-39/24, ECLI:EU:C:2025:298 (*Justa/Banco Bilbao*) en HvJ EU 30 april 2025, C-699/23, ECLI:EU:C:2025:297 (*FG/Caja Rural*).

[69] Vgl. C. Leone, 'It's the rendement, stupid? Huurprijswijzigingsbedingen na ASR', *Maandblad voor Vermogensrecht* 2025, p. 93.

[70] Dit is niet theoretisch: tussen juli 2022 en juli 2023 daalden huizenprijzen licht (ong. 3%) en tussen 2008 en 2013 aanzienlijk (ruim 20%). Voor het inflatiebeding is het vooralsnog wel theoretisch omdat we sinds het verlaten van de gouden standaard op jaarbasis vrijwel geen deflatie meer hebben gehad. Overigens kan daling van de huizenprijs samengaan met boveninflatoire toename van financieringskosten door stijging van de rente; ik vermoed dat die toename ook onder het kostenbeding kan vallen, maar ik weet het niet zeker (en huurders waarschijnlijk ook niet).

[71] In de categorie ironie: de versie van het beding in zaak 24/00169 zoals de Hoge Raad dat weergeeft (vermoedelijk ontleend aan het eerste tussenvonnis Rb. Amsterdam 5 oktober 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6177, r.ov. 14), is verhaspeld; lid 2 van het beding is door het wegvallen van een zinsdeel in taalkundige zin onbegrijpelijk.

[72] R.ov. 3.2.7. Vgl. over dat argument J.J.A. Braspenning, 'Huurprijsindexatie mag, maar in welke mate? Analyse van HR 29 november 2024', *Tijdschrift voor Consumentenrecht & Handelspraktijken* 2025, p. 53-54.

de beoordeling van een opslagbeding zónder maximum.[73] Ik schat in dat de Hoge Raad een hoger percentage ook niet zonder meer als oneerlijk zal beschouwen,[74] al was het maar omdat bij aanvang van een huur in 2015 die tien jaar zou blijken te lopen, een dekkend opslagbeding 7,5 procent had moeten bedragen.[75]
Bovendien vindt de Hoge Raad het blijkbaar niet problematisch dat een door de verhuurder aan het beding gegeven toepassing voor de huurder in de praktijk 'moeilijk controleerbaar' is, terwijl dat nu juist belangrijk is om de economische werking van het beding in te schatten. Als de uitoefening van een bevoegdheid niet controleerbaar is en afhankelijk van subjectieve inzichten van de verhuurder,[76] lijkt me dat veeleer een indicatie voor onvoldoende transparantie bij aanvang.[77] Een duidelijk en begrijpelijk opslagbeding zou juist eisen moeten stellen aan de controleerbaarheid van de wijze van uitoefening om de werking ervan op voorhand te kunnen inschatten. Nu staat er effectief: "wij zijn bevoegd om elk jaar drie procent opslag in rekening te brengen zonder te onderbouwen wat de verifieerbare redenen daarvoor zijn", aangezien de Hoge Raad niet toevoegt dat op de verhuurder een motiveringsplicht rust bij het inroepen van opslagbevoegdheid.[78]
[781] Nu besef ik dat een beding dat niet voldoet aan het transparantievereiste, niet per definitie oneerlijk is, maar het ontbreken van reële mogelijkheden om op te zeggen bij huurverhoging – een mogelijkheid die wél reëel was bij de situatie in *Euribor* – en het ontbreken van enige vorm van (democratische) controle op de uitoefening van het beding – die in de zaak *Amsterdamse erfpachtvoorwaarden* kennelijk wél aan de orde was – kan naar mijn inschatting zeker tot dat oordeel leiden.

De derde kwetsbaarheid ligt in het argument dat de wet opslagbedingen toestaat. In 2015, het jaar waarin het huurcontract waar het hier om gaat werd gesloten, bestonden er geen wettelijke beperkingen wat betreft de hoogte van het opslagmaximum. Verhuurders kozen hun eigen percentage en legden dat in hun algemene voorwaarden neer. Zo gebruikte de ene verhuurder drie procent, de ander vijf procent of zelfs zeven procent als plafond.[79] De verwijzing door de HR naar de (latere) wetgeving die opslagbedingen tot een bepaalde hoogte toestaat, is zowel chronologisch als argumentatief een slag in de lucht. Die verwijzing kan verschillende kanten op worden gebruikt,[80] zoals: 'als de wet maximeert op x, kunnen we zeggen dat alles wat boven x wordt bedongen, oneerlijk is' tegenover 'als de wet

[73] Vgl. E. Korevaar, annotatie onder de prejudiciële beslissing in Jurisprudentie Huur en Verhuur (JHV) 2024/12, nr. 39, p. 15. Denkbaar is dat de Hoge Raad een onbegrensd opslagbeding oneerlijk acht; vgl. HR 22 november 2019, ECLI:NL:HR:2019:1830 (*Euribor*), r.ov. 3.6, alwaar HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769 (*SEBA/Amsterdam*) wordt uitgelegd.
[74] Lagere rechters zijn hierover kritisch; zie bijv. Rb. Rotterdam 9 mei 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:5712 en Rb. Amsterdam 15 mei 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:3202, die 4% te hoog vinden.
[75] A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 7.75 ev. meent dat 1% altijd is toegestaan, want wettelijk aanvaard (was dat ook al in 2015 voor de vrije sector het geval?), 2-3% nog binnen de marges ligt van wat in de sociale sector gebruikelijk is (dat klopt, maar dat is de gereguleerde sector en is dat niet appels en peren vergelijken?), en dat 3% niet per se oneerlijk is. Wissink geeft ook aan (conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 1.7 en 7.56) dat naarmate het opslagpercentage hoger is, de kans dat het oneerlijk wordt bevonden, groeit. Waarom dat zo is, is mij eigenlijk niet duidelijk, als we – zoals de Hoge Raad doet – de ratio van het doorbelasten van boveninflatoire kosten en waardeontwikkeling centraal stellen en menen dat het voldoende is dat de huurder weet wat zijn maximum opslag per jaar bedraagt.
[76] Zo A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 7.28 e.v.
[77] Vgl. HvJ EU 26 april 2012, C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 (*Invitel*), r.ov. 26 en 28: transparantie veronderstelt specificatie van de redenen waarom of de manier waarop de wijziging plaatsvindt. Zie ook HvJ EU 21 maart 2013, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180 (RWE Vertrieb), r.ov. 51-53.
[78] A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), onder 7.44 lijkt er op te hinten dat die onderbouwingsplicht er wel is, nu hij de eerlijkheid afmeet aan het gegeven dat het bestaan van de gronden voor opslag voldoende aannemelijk zijn én voor de gemiddelde consument kenbaar.
[79] A-G Wissink, conclusie (ECLI:NL:PHR:2024:771), voetnoot 2.
[80] Ook kritisch over dit argument E. Korevaar, annotatie Jurisprudentie Huur en Verhuur (JHV) 2024/12, nr. 39, p. 14. Vgl. J.J.A. Braspenning, 'Huurprijsindexatie mag, maar in welke mate? Analyse van HR 29 november 2024', *Tijdschrift voor Consumentenrecht & Handelspraktijken* 2025, p. 55.

maximeert op x, kunnen we zeggen dat op zichzelf het bedingen van een opslag is toegestaan'.

Conclusie

Hoewel opslagbedingen inmiddels flink gemaximeerd zijn, en het hier dus deels om 'historische gevallen' gaat, is de achterliggende vraag nog steeds van belang. Verhuurders hebben een gerechtvaardigd belang bij opslagbedingen; dat is mijn conclusie uit de analyse hiervoor in paragraaf 1. Dat de woningmarkt de afgelopen twintig jaar door verschillende oorzaken ernstig uit balans is geraakt, kan niet worden toegerekend aan commerciële verhuurders en de Hoge Raad is geen almachtige marktmeester die het complexe woonprobleem kan oplossen door opslagbedingen te vernietigen. Geef de ECB de schuld voor lage rente en daarmee het opdrijven van onze woningwaardes of – misschien terechter – geef opvolgende generaties van Haagse politici de schuld voor nalatigheid om onder andere de uitwerking van chronisch lage rentestanden op huizenprijzen niet tijdig te compenseren met bijvoorbeeld het eerder en sneller introduceren van middenhuur, het afschaffen van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur, het afschaffen van de hypotheekrenteaftrek of het laten kbouwen van meer betaalbare woningen. De huurprijswijzigingsbedingen waar het hier om draait, doen pijn aan huurders maar zijn in een vrijesector-markt een begrijpelijk instrument voor verhuurders die de waarde van hun investering op peil willen houden.
Ik ben dus in grote lijnen begripvol voor wat betreft het fenomeen opslagbeding. Maar mijn conclusie uit de juridische analyse in paragraaf 2 is minder positief: ik vind dat er in juridische zin het nodige aan te merken valt op de beslissing van de Hoge Raad. Een opslagbeding dat wel een plafond kent maar niets zegt over de gronden waarop het beding berust, dat geen eisen stelt aan de motivering bij het inroepen ervan en dat dus niet de toetsing van de uitoefening van de opslagbevoegdheid in goede banen leidt, dat is opgenomen in een contract in een markt voor essentiële dienstverlening waar een chronische krapte bestaat en er dus weinig te kiezen valt voor consumenten na het inroepen van het beding door de ondernemer, is volgens mij naar de maatstaven van Richtlijn 93/13 onduidelijk en onbegrijpelijk. De conclusie dat het onder die omstandigheden tevens een oneerlijk beding was, lag binnen handbereik. De uitspraak zoals die er nu ligt, geeft verhuurders in de vrije sector – of wat daar van over is – geen enkele prikkel om opslagbedingen te formuleren die inzicht geven in wat een opslag is, wat de opslag onder welke omstandigheden rechtvaardigt en hoe de verhuurder het toepassen van de opslagbevoegdheid zal onderbouwen (nog daargelaten de nodeloos ingewikkelde formulering van het beding). Ik had mij heel wel een andere uitkomst kunnen voorstellen in het licht van de doelstellingen van Richtlijn 93/13.