

## Boetebepalingen in huurcontract woonruimte



In 2013 bleek door een uitspraak van het Europees Hof dat veel boetebepalingen in huurovereenkomsten met particuliere huurders niet geldig zijn omdat ze in het Europees recht onredelijk worden geacht. De rechtbank Amsterdam kwam onlangs echter met een uitspraak die nuance hierop aanbrengt en oordeelt dat als de verhuurder eveneens een particulier is, niet per se sprake is van een verstoord machtsevenwicht, waardoor de verhuurder alsnog aanspraak kan maken op de boete.

### ROZ-model en boetebepalingen

Wanneer een woning wordt verhuurd wordt hierbij meestal een schriftelijke huurovereenkomst opgesteld. Vaak wordt hierbij gebruik gemaakt van een standaard ROZ-model die is opgesteld door specialisten. Niet gek dat veel verhuurders dan ook veronderstellen

dat zij hiermee een degelijk contract zijn aangegaan. In het ROZ-model zijn ook diverse boetebepalingen opgenomen die er voor moeten zorgen dat de huurder zijn verplichtingen nakomt. Maar juist met deze boetebepalingen bleek het lang niet altijd goed te zitten.

## **Richtlijn oneerlijke bedingen**

In 2013 kwam het Europees Hof namelijk met [een uitspraak](#) [1] waaruit bleek dat de Richtlijn Oneerlijke bedingen van toepassing was op huurovereenkomsten voor woonruimten. De Richtlijn Oneerlijke bedingen beoogt de consument effectief bescherming te bieden tegen misbruik door een bedrijfsmatig handelende partij van diens machtspositie, aldus het Hof.

### **Boetebepalingen**

zoals in het ROZ-model bleken volgens deze maatstaf vaak oneerlijk. Een belangrijk gevolg hiervan was ook dat de boetebepaling volledig ongeldig bleek, waardoor matiging geen optie meer was. Kortom, de gebruiker van het ROZ-model kon plots geen enkele aanspraak meer maken op een boete, ook al was de huurder in kwestie duidelijk in de fout.

## **Uitspraak rechtbank Amsterdam**

De Richtlijn wil dus consumenten beschermen tegen misbruik door bedrijfsmatige partijen. Maar wat als de verhuurder een particulier is? Tot voor kort was deze situatie ongewis, maar recentelijk heeft de [rechtbank Amsterdam hierover geoordeeld](#). [2] In de betreffende zaak beschikte de verhuurder slechts over één voor verhuur beschikbare woning en daarbij was het kennelijk de eerste keer dat de verhuurder woonruimte verhuurde. De rechter oordeelde dat de verhuurder onder deze omstandigheden wel aanspraak kon maken op de boete omdat er geen sprake zou zijn van een verstoord machtssevenwicht.

Hoewel de voorgaande uitspraak kan worden opgevat als een versoepeling ten aanzien van boetebepalingen is ons oordeel dat er in dit geval sprake was van zeer bijzondere omstandigheden. Wij achten de ruimte voor een bredere toepassing klein. Voor het gros van

de verhuurders is het daarom vooral van belang om er voor te zorgen dat de boetebepalingen voldoen aan hetgeen redelijk wordt geacht. Zo mag het boetebedrag niet onredelijk hoog zijn, dient het boetebedrag te worden gemaximeerd en bij voorkeur in de huurovereenkomst zelf (en dus niet in de algemene bepalingen) te zijn overeengekomen.<sup>[3]</sup> Overigens heeft de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) inmiddels een nieuw ROZ-model voor woningverhuur vastgesteld dat is aangepast met inachtneming van de huidige jurisprudentie.

Indien u een huurovereenkomst op maat wenst en/of wil laten controleren of uw boetebepalingen geldig zijn kunt u contact opnemen met M2 Advocaten.

Advocaat Marius Rijntjes ([rijntjes@m2advocaten.nl](mailto:rijntjes@m2advocaten.nl))

Jurist Arjan Ang ([ang@m2advocaten.nl](mailto:ang@m2advocaten.nl))

---

<sup>[1]</sup> HvJ EU  
30 mei 2013, EECLI:EU:C:2013:341

<sup>[2]</sup> Rb.  
Amsterdam 22 januari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:291

<sup>[3]</sup> Zie Hof Den Bosch 24 september 2013, [ECLI:NL:GHSHE:2013:4346](https://www.eclinet.nl/document/2013/4346)