

Europees Hof van Justitie buigt zich over rechtvaardigheid verhuurboetes

10-12-2019 10:16



Op 19 september 2019 is er in een kort geding procedure over illegale onderverhuur, gevoerd door kantoor Hielkema & Co, een uitspraak gedaan waarin de Voorzieningenrechter prejudiciële vragen over boetes voorlegt aan het Hof van Justitie van de Europese Unie. Een artikel van advocate Elsje de Bie van Hielkema & Co.



Een link naar [de uitspraak is hier](#) te vinden. In deze zaak ging het om een vordering tot ontruiming van de huurwoning wegens illegale onderverhuur en het niet houden van hoofdverblijf in de woning. De vordering tot ontruiming van de woning werd toegewezen. Daarnaast was ook betaling van een contractuele boete gevorderd plus afdracht van de met onderverhuur gemaakte winst.

Specifiek boetebeding

In de algemene bepalingen die onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst staat een specifiek boetebeding voor onderverhuur opgenomen, namelijk dat de huurder die onderverhuurt zonder toestemming een boete van €5.000 verschuldigd is.

Naast deze boete staan er ook boetes op andere tekortkomingen zoals vakantieverhuur, handel in verdovende middelen vanuit het gehuurde, en kamerverhuur. Ook staat er een generiek boetebeding in: dat de huurder voor iedere tekortkoming €50 per dag, met een maximum van €5.000 verschuldigd is.

Oneerlijk?

De rechter dient in dergelijke zaken te toetsen of het boetebeding oneerlijk is, in de zin van een Europese richtlijn over oneerlijke bedingen (richtlijn 93/13/EG). De Voorzieningenrechter oordeelt allereerst dat het boetebeding wegens illegale onderverhuur op zichzelf bezien niet oneerlijk is.

Maar volgens de rechter rijst vervolgens de vraag of de beoordeling van de eerlijkheid van het boetebeding moet worden beperkt tot het beding zelf, of dat ook de andere boetebedingen in de huurovereenkomst bij die beoordeling moeten worden betrokken.

Cumulatieve werking

De Voorzieningenrechter zag daarom aanleiding tot het stellen van zogenaamde prejudiciële vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie. Het Europese Hof van Justitie heeft in [een eerdere uitspraak](#) geoordeeld dat de Europese richtlijn zo moet worden uitgelegd, dat bij de beantwoording van de vraag of een boetebeding oneerlijk is, moet worden nagegaan wat de cumulatieve werking is van alle desbetreffende bedingen van de overeenkomst.

De Voorzieningenrechter vraagt zich af hoe dat oordeel moet worden uitgelegd. Hij noemt een paar mogelijkheden, namelijk:

- a) alle boetebedingen in de overeenkomst;
- b) alle boetebedingen die in de overeenkomst aan de onderhavige tekortkoming worden verbonden;
- c) alle boetebedingen en alle andere oneerlijke bedingen in de overeenkomst, of
- d) alle boetebedingen en alle andere oneerlijke bedingen die in de overeenkomst aan de onderhavige

tekortkoming worden verbonden?

De Voorzieningenrechter vraagt hoe de richtlijn moet worden uitgelegd, bij de beoordeling of het boetebeding oneerlijk is, in een geval waarin het gaat om boetebedingen die zijn verbonden aan tekortkomingen van uiteenlopende aard welke zich naar hun aard niet gezamenlijk hoeven voor te doen, en in het concrete geval dat ook niet doen.

Schadevergoeding?

En of daarbij mede van belang is dat naast een boete ook een schadevergoeding in de vorm van winstafdracht wordt gevorderd. Zodra er een antwoord is op deze vragen zullen wij hierover in VJ berichten.

Elsje de Bie is advocaat bij [Hielkema & Co.](#)

Redactie