

Column: Het boetebeding in de huurovereenkomst onder vuur?

22-03-2016 09:39

In de meeste modelovereenkomsten van huur en verhuur is een boetebeding opgenomen. Vaak bepaalt de huurovereenkomst dat de huurder een boete verschuldigd is bij te late betaling, onderverhuur, het telen van hennep of andere handelingen in strijd met de huurovereenkomst. De laatste tijd is in de rechtspraak het boetebeding herhaaldelijk op de korrel genomen. Het is de vraag of het boetebeding zoals nu vastgelegd in de meeste modelhuurovereenkomsten geïncasseerd kan worden.

Wat is een boetebeding?

Volgens [de wet](#) is een boetebeding de afspraak waarbij de schuldenaar zich verplicht heeft tot betaling van een geldsom, ongeacht of door het niet nakomen van de gemaakte afspraken schade is geleden. Een boete heeft daarom twee functies; het aansporen van de schuldenaar tot nakoming van zijn afspraken én het fixeren van de schade. Door een forse boete overeen te komen zal een stevige prikkel bestaan voor het nakomen van afspraken. De fixatie van schade is met name nuttig als voor een partij de schade niet direct kan worden aangetoond, zoals bijvoorbeeld het geval is bij overtreding van een concurrentiebeding. Ook verhuurders kunnen hiervan gebruik maken, omdat bijvoorbeeld niet duidelijk is of door illegale onderverhuur de verhuurder schade lijdt (de verhuurder krijgt immers de huur 'gewoon' betaald).

Boetebeding geldig, tenzij matiging

Volgens de wet is een boetebeding geldig, maar kan de schuldenaar de rechter verzoeken de boete [te matigen](#). De maatstaf voor matiging van boetes was tot voor kort of de boete in de gegeven omstandigheden leidt tot een buitensporig en daarom [onaanvaardbaar resultaat](#). Daarbij moet de rechter onder meer letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, de aard van de overeenkomst en de omstandigheden waaronder het boetebeding is ingeroepen. Als het boetebeding is afgesproken tussen een consument en een bedrijfsmatig verhuurder moet de rechter toetsen of het beding 'oneerlijk' is. Volgens het [Europese recht](#) is een beding oneerlijk als het beding het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen aanzienlijk verstoort. Voor consumenten geldt daarom een andere maatstaf dan voor professionele (ver)huurders.

Boetebeding woonruimte

Op basis van het Europese recht heeft het Hof van Justitie in Luxemburg [geoordeeld](#) dat de boete van €25,- per dag die in het Nederlandse [ROZ-model woonruimte](#) is opgenomen oneerlijk is. Het gevolg van de beoordeling als oneerlijk is dat het beding [niet meer geldt](#), ook al matigt de verhuurder de boete zelf tot een boete van een paar dagen (in plaats van de weken huurachterstand die een huurder soms heeft). Omdat nog veel verhuurders met dit verouderde ROZ-model of een vergelijkbare clause werken ([zie bijvoorbeeld woningcorporatie Eigen Haard die €50,- per dag rekent](#)) zal de boete vaak niet geïncasseerd kunnen worden.

Boetebeding winkel- en kantoorruimte

Voor huurders van winkel- en kantoorruimte geldt de Europese regelgeving in beginsel niet. Het [ROZ-model](#) stelt een boete van één procent van het verschuldigde, met een minimum van €300,-, op het niet tijdig betalen van de huur (in oudere modellen was deze boete €250,-). Deze boete is verschuldigd 'telkens indien een uit hoofde van de huurovereenkomst door huurder verschuldigd bedrag niet prompt op de vervaldag is voldaan'. Als de huur voor de maand januari (opeisbaar per 1 januari 2016) pas op 24 maart 2016 wordt betaald, zou volgens deze systematiek de boete drie maal verschuldigd zijn (omdat deze telkens per maand verschuldigd is). De rechtspraak oordeelt verschillend over de vraag of deze boete gematigd moet worden. Zo oordeelde het [hof Arnhem-Leeuwarden](#) dat een boete van €250,- per keer, bij een huurprijs van €1.350,- per maand procentueel een fors deel van de huurprijs is en dat deze na één jaar te laat betalen zelfs 268,35% van de jaarhuur zou bedragen. Het hof acht dit percentage buitensporig en merkt op dat door de vaste boete 'het

effect is dat juist bij relatief lage huurprijzen, het effect van de boete het sterkst is'.

Het [hof Amsterdam](#) denkt hier anders over en vindt de boete maandelijks verschuldigd, omdat het anders 'niet uitmaakt of een huurtermijn een dag of meerdere maanden te laat wordt betaald'.

Dit oordeel is recent weer in twijfel getrokken door de [kantonrechter Amsterdam](#).

Conclusie

Uit recente rechtspraak en Europese regelgeving blijkt dat een boetebeding in een huurovereenkomst niet zonder meer verschuldigd is. Als de huurder een consument is, moet de rechter ambtshalve toetsen of het beding oneerlijk is. De boete van €25,- per dag, ongeacht de overtreding en zonder maximum in duur of hoogte, is voor consumenten zonder meer ongeldig. Bij commerciële verhuur van winkelruimte en kantoorruimte is ook niet zeker dat de standaardboete in het ROZ-model verschuldigd is. De huurder moet stellen dat het boetebeding in zijn specifieke geval leidt tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat. Daarbij zijn diverse factoren van belang. Het hof Amsterdam legt de nadruk op de aansprekende werking van de boete. Andere uitspraken lijken vooral te kijken naar de verhouding tussen de hoofdsom en de boete.

Verhuurders doen er verstandig aan het boetebeding kritisch te bekijken. De boeteclausules in alle ROZ-modelovereenkomsten (van woonruimte, kantoorruimte én winkelruimte) zijn in de rechtspraak ter discussie gesteld. Het ligt voor de verhuurder voor de hand om het boetebeding meer te relateren aan de schade of de huurprijs. Als de huurder te kort is geschoten en de verhuurder een beroep doet op de boete, dient de huurder omstandigheden te stellen die reden geven voor matiging van de boete. Uiteindelijk beslist de rechter of de boete verschuldigd is. Om deze discussie voor te zijn is het verstandig vooraf specifieke afspraken te maken.

Een column van Elout Korevaar, advocaat vastgoedrecht bij [Hoeberechts advocaten](#) en docent huurrecht aan de [Universiteit Leiden](#).

VASTGOEDKALENDER VAN VOOR DE ZOMERVAKANTIE:

29 maart: [Dag van het Transformeren](#)

14 april: [Kantorenmarkt: Wat wil de toekomstige huurder?](#)

19 april: [Woningcorporatie Dag 2016](#)

21 april: [Jaarcongres Bricks in Retail](#)

26 mei: [Probleem vastgoed: insolventie en herstructurering](#)

31 mei: [Cruciale vernieuwingen in de huurwoningmarkt](#)

21 juni: [Woningmarkt Metropoolregio Amsterdam](#)

28 juni: [Dag van het Zorgvastgoed](#)

29 juni: [Woningmarkt Utrecht](#)

30 juni: [Rotterdamse Vastgoeddag](#)

Elout Korevaar