

Huurverhoging per e-mail, mag dat?

08-03-2018 10:50

In de wet en de meeste huurcontracten voor woonruimte staat dat de jaarlijkse huurverhoging schriftelijk aangezegd moet worden aan de huurder. In deze moderne tijd waarin bijna iedereen met een smartphone rondloopt en we zelfs (bijna) digitaal procederen, zijn brieven een achterhaald idee.

Het zou heel wat papier, administratieve rompslomp en kosten schelen als de jaarlijkse aanzegging van de huurverhoging voortaan per e-mail zou gebeuren. Maar mag dat en heeft dat nadelen?

De wettelijke regeling

Voor de huurverhoging is in artikel 7:252 van het Burgerlijk Wetboek bepaald dat het voorstel tot wijziging van de huurprijs schriftelijk moet worden gedaan. Indien niet aan deze eis wordt voldaan blijft de oude huurprijs gelden, tenzij blijkt dat de huurder niet door de schending van de regels is benadeeld. De wet dateert van voor het internettijdperk en is (nog) niet geactualiseerd, maar vormt dat een obstakel voor e-mails als alternatief voor brieven?

De rechtspraak gaat duidelijk meer met zijn tijd mee.

Rechtspraak

Er is geen rechtspraak over huurverhogingen per e-mail. Dat ligt anders bij opzegging van de huur per e-mail. Ook voor opzegging van de huur schrijft de wet een (aangetekende) brief (of deurwaardersexploot) voor. Wat nu als de huuropzegging per e-mail is gedaan?

De rechtbank Rotterdam oordeelde op 25 april 2014 dat een huuropzegging per e-mail door een huurder rechtsgeldig was. De verhuurder, die niet ontkende de e-mail te hebben ontvangen, deed een beroep op de algemene huurvoorwaarden waarin stond dat huuropzegging uitsluitend bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot mogelijk was. De rechter oordeelde dat dit beroep van de verhuurder onaanvaardbaar is. In het huidige communicatieverkeer volstaat e-mail, aldus de rechter. Bovendien had de verhuurder haar e-mailadres op de huurovereenkomst vermeld. De rechter overwoog ook dat het schriftelijkheidsvereiste in de praktijk al vaker niet meer gevolgd wordt. Bovendien bevat de wet geen sanctie voor een opzegging die niet schriftelijk wordt gedaan. Deze lijn is in de rechtspraak vaker aangehouden.

Bewijs van de ontvangst van de e-mail

Maar wat nu als de geadresseerde ontkent dat hij de e-mail heeft ontvangen? In Nederland geldt de regel dat de verzender moet aantonen dat het bericht door de geadresseerde ook daadwerkelijk is ontvangen. Bij een deurwaardersexploot verklaart de deurwaarder dat en hoe de brief is bezorgd. Bij een aangetekende brief moet de ontvanger tekenen voor ontvangst. Bij deze verzendwijzen is er dus een bewijs van ontvangst voorhanden. Bij een e-mail ligt dat moeilijker. Weliswaar kan de verzender om een ontvangst- of leesbevestiging vragen. Echter de geadresseerde kan verzending van een leesbevestiging weigeren en een ontvangstbevestiging toont niet of de e-mail al dan niet in een spamfilter is blijven hangen of in de map ongewenste e-mail terecht is gekomen die wellicht automatisch wordt geleegd. Indien de e-mail de ontvanger niet daadwerkelijk heeft bereikt, heeft deze volgens de wet geen werking.

De rechtbank Midden-Nederland oordeelde op 20 september 2017 dat een bericht van de verhuurder, in dit geval een kennisgeving dat het einde van de tijdelijke huurovereenkomst naderde, geen werking had. De huurster stelde dat zij de e-mail nooit had ontvangen. Deze was misschien in de map ongewenste e-mail terecht gekomen, maar die werd automatisch geleegd. Het was vervolgens aan de verhuurder om aan te tonen dat de huurster de e-mail wel had ontvangen. Dat kon de verhuurder niet, dus gold de e-mail als niet verzonden.

en kon de huurster in de woning blijven wonen.

Als verhuurder heb je geen reparatiemogelijkheden meer als je de e-mail aan het eind van een termijn hebt verzonden. Als de huurder heeft geantwoord op het bericht, weet je zeker dat het is ontvangen.

Jaarlijkse huurverhogingsaanzegging per mail

Over huurverhogingen per e-mail zijn geen rechterlijke uitspraken gepubliceerd, maar het ligt voor de hand de rechtspraak over huuropzeggingen per e-mail ook hier toe te passen. Ook de wettelijke regels voor huurverhogingen zetten geen harde sanctie op het niet voldoen aan het schriftelijkheidsvereiste. Artikel 7:252 BW bepaalt dat, indien niet aan de eisen voor een huurverhogingsaanzegging is voldaan, de oude huurprijs blijft gelden, tenzij de ontvanger niet door de schending wordt benadeeld. De huurder zal niet worden benadeeld als hij de huurverhoging per e-mail ontvangt in plaats van per post, maar hij moet hem wel ontvangen. Ook hier geldt dus dat je als verhuurder een ontvangstbewijs moet hebben voor het geval de huurder gaat protesteren.

Hoe nu te handelen? De meeste verhuurders sturen de jaarlijkse huurverhogingsaanzegging nu per 'gewone' brief. Daarmee wordt voldaan aan het schriftelijkheidsvereiste, maar wordt er geen bewijs van ontvangst verkregen. De huurder kan de ontvangst van de brief simpelweg ontkennen. Aan alle huurders een aangetekende brief sturen is te veel rompslomp en bovendien erg duur. Indien de huurverhogingsaanzegging per e-mail wordt gestuurd wordt formeel niet voldaan aan het schriftelijkheidsvereiste, maar wij denken, gelet op de rechtspraak, dat de huurder dat niet aan de verhuurder kan tegenwerpen. Zeker niet als hij erkent de e-mail te hebben ontvangen.

De e-mail geeft daarentegen, anders dan een gewone brief, wel de mogelijkheid om een bewijs van ontvangst te verkrijgen. Als u overweegt de huurverhogingsaanzeggingen voortaan per mail te sturen, is het dus aan te raden om in te stellen dat een ontvangstbevestiging wordt verzonden en bovendien te vragen om een leesbevestiging. Daarnaast is het verstandig de e-mail ruim voor het einde van de eventueel aanwezige termijn te versturen. Ondertussen wachten we de eerste rechterlijke uitspraak hierover af.

Marjolein Scheeper is vastgoedadvocaat bij [Hielkemo & Co](#), gespecialiseerd in huurrecht.

Marjolein Scheeper