

ECLI:NL:RBAMS:2026:4166

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	28-04-2026
Datum publicatie	28-04-2026
Zaaknummer	10795822 \ CV EXPL 23-14586
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Prejudicieel verzoek Tussenuitspraak
Inhoudsindicatie	Huurzaak. De kantonrechter heeft prejudiciële vragen geformuleerd voor het Hof van Justitie van de Europese Unie. De vragen gaan over een huurprijswijzigingsbeding, waarin is bepaald dat de huurprijs wordt verhoogd met het inflatiepercentage en wordt vermeerderd met een opslag. Volgens de huurders hebben zij recht op terugbetaling van teveel betaalde huur omdat het beding oneerlijk is. Naar aanleiding van de eerdere beantwoording van prejudiciële vragen van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2024:1780) hebben de huurders de kantonrechter verzocht om prejudiciële vragen te stellen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie. De kantonrechter heeft besloten om het verzoek van huurders te honoreren. De vragen gaan onder meer over de splitsing van het huurprijswijzigingsbeding en de vraag of het beding oneerlijk is. Partijen mogen eerst nog reageren op de geformuleerde vragen voordat de vragen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie worden gesteld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Civil recht - kanton

Zaaknummer: 10795822 \ CV EXPL 23-14586

Vonnis van 28 april 2026

in de zaak van

- 1 [eiser 1] ,
2. [eiser 2],
3. [eiser 3],
4. [eiser 4],
5. [eiser 5],
6. [eiser 6],
7. [eiser 7],
8. [eiser 8],

9. [eiser 9],
10. [eiser 10],
11. [eiser 11],
12. [eiser 12],
13. [eiser 13],
14. [eiser 14],
15. [eiser 15],
16. [eiser 16],
17. [eiser 17],
18. [eiser 18],
19. [eiser 19],

allen wonende te [woonplaats] ,
eisers in conventie, verweerders in voorwaardelijke reconventie
hierna te noemen: huurders,
gemachtigde: [gemachtigde] ,

t e g e n

de stichting

WOONSTICHTING LIEVEN DE KEY,

gevestigd te Amsterdam,
gedaagde in conventie, eiseres in voorwaardelijke reconventie
hierna te noemen: verhuurder,
gemachtigde: mr. J.A. Tuinman.

1. De procedure

in conventie en voorwaardelijke reconventie

- 1.1. Huurders hebben op 1 november 2023 een dagvaarding met producties uitgebracht. Op 23 januari 2024 heeft verhuurder een conclusie van antwoord, tevens voorwaardelijke eis in reconventie, genomen. Vervolgens is de procedure aangehouden in afwachting van het arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2024:1780). Daarna hebben huurders een conclusie van repliek genomen, tevens conclusie van antwoord in voorwaardelijke reconventie, tevens houdende akte wijziging van eis. Ook hebben zij een akte houdende verzoek prejudiciële vragen genomen. Verhuurder heeft een conclusie van dupliek genomen en tot slot hebben huurders een conclusie van dupliek in voorwaardelijke reconventie genomen. Hierna is opnieuw vonnis bepaald.

2. Inleiding

2.1. Deze zaak gaat om de vraag of het huurprijswijzigingsbeding in de huurovereenkomsten oneerlijk is in de zin van de Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn). Volgens huurders is dat het geval en hebben zij recht op terugbetaling van het teveel betaalde als gevolg van het verhogen van de huurprijs op grond van een oneerlijk beding. Tijdens de procedure tussen partijen heeft de Hoge Raad, het hoogste rechtscollege van Nederland, in een soortgelijke huurzaak prejudiciële vragen beantwoord naar aanleiding van vragen die de kantonrechter te Amsterdam heeft gesteld. Naar aanleiding van die antwoorden hebben huurders de kantonrechter verzocht om prejudiciële vragen te stellen aan het Hof van Justitie van de Europese Unie (HvJ EU). Verhuurder heeft zich hiertegen verzet. De kantonrechter heeft besloten om het verzoek van huurders te honoreren.

3. De feiten voor zover van belang voor de prejudiciële vragen

3.1. Huurders huren ieder een zelfstandige woonruimte van verhuurder in het wooncomplex [naam wooncomplex] . Het complex bestaat uit 34 woningen en is gelegen op de hoek van de [locatie] . Het complex heeft een 55+ label. Dit betekent dat de woningen alleen worden toegewezen aan huurders die de leeftijd van tenminste 55 jaar hebben bereikt. Het gaat hier om geliberaliseerde huur. Dit betekent dat het gaat om woningen in de vrije sector, waarbij de huurprijs niet wordt gereguleerd door het woningwaarderingstelsel.

3.2. In de huurovereenkomsten aangegaan door [eiser 1] / [eiser 2] (aanvangsdatum 17 augustus 2021), [eiser 3] / [eiser 4] (aanvangsdatum 29 juli 2020), [eiser 5] (aanvangsdatum 30 september 2021), [eiser 6] (aanvangsdatum 1 oktober 2019), [eiser 7] / [eiser 8] (aanvangsdatum 27 mei 2021), [eiser 12] (aanvangsdatum 7 maart 2019), [eiser 17] (aanvangsdatum 18 september 2014) en [eiser 18] / [eiser 19] (aanvangsdatum 24 april 2023) luidt artikel 2.4 (hierna: het huurprijswijzigingsbeding) als volgt:

Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte betreft met een geliberaliseerde huurprijs, dan geldt dat de laatst geldende huurprijs wordt verhoogd met het inflatiepercentage zoals dat op 1 juli van het jaar waarin de huurprijswijziging plaatsvindt door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd. Dit bedrag wordt vermeerderd met een opslag van maximaal 7%;

- *De hoogte van de variabele opslag wordt vastgesteld aan de hand van de waarden van het gehuurde zoals vastgesteld op de basis van de Wet waardering onroerende zaken;*
- *De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan de huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan;*
- *Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijs indexatiecijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.*

Indien het CBS haar activiteiten volledig staakt zal na een zoveel mogelijk

- *aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd van de rechtsopvolger van het CBS of een instantie met een vergelijkbare functie.*
- *In het geval van hyper inflatie of deflatie kan de verhuurder de huur te allen tijde aanpassen naar de markt conforme huur op de wijze, zoals zij dat wenselijk acht.*

3.3. In de overige huurovereenkomsten zijn vergelijkbare bepalingen over een huurprijswijziging vermeld. In de huurovereenkomsten van [eiser 9] , [eiser 10] / [eiser 11] en [eiser 16] is de laatste bepaling over hyperinflatie en deflatie niet opgenomen.

3.4. Per 1 mei 2021 is met de Wet maximering huurprijsverhoging geliberaliseerde huurovereenkomsten artikel 7:248 lid 3 BW ingevoerd, waarin de huurverhoging voor geliberaliseerde huur (en per 1 juli 2024 ook voor middeldure huurwoonruimte) wordt gemaximeerd.

3.5

Artikel 7:251 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) luidt: Bepalingen in huurovereenkomsten die tot gevolg hebben dat de huurprijs in enig tijdvak van twaalf maanden meer dan eenmaal wordt verhoogd, zijn nietig, tenzij het gaat om het geval van artikel 255, artikel 255a of van artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

4 Het geschil voor zover van belang voor de prejudiciële vragen

4.1. Na wijziging van hun eis vorderen huurders, kort gezegd, dat de kantonrechter, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

primair:

I. ieder beding vernietigt in de tussen de huurders en verhuurder gesloten huurovereenkomsten dat de huurders ten aanzien van de kale huurprijs van de door hun gehuurde woonruimtes een hogere betalingsverplichting oplegt dan zij bij aanvang van de huurovereenkomst waren overeen gekomen;

II. voor recht verklaart dat de betalingsverplichting, welke per huurder gespecificeerd is in de dagvaarding, ten aanzien van de kale huurprijs van de huurders overeenkomt met de aanvangshuur;

III. verhuurder veroordeelt tot betaling van de, in de dagvaarding per huurder gespecificeerde, onverschuldigd betaalde huur, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de datum van dagvaarding;

subsidiair:

IV. het opslagbeding [naar de kantonrechter begrijpt de bepaling "*Dit bedrag wordt vermeerderd met een opslag van maximaal 7%;*"] nietig verklaart;

V. voor recht verklaart dat de kale huurprijzen van de huurders mochten worden geïndexeerd met: 2,9 % per 1 juli 2013, 0,9 % per 1 juli 2014, 1,0 % per 1 juli 2015, 0,0 % per 1 juli 2016, 1,1 % per 1 juli 2017, 1,7 % per 1 juli 2018, 2,7 % per 1 juli 2019, 1,6 % per 1 juli 2020, 3,2 % per 1 juli 2024.

4.2. Huurders stellen hiertoe dat het huurprijswijzigingsbeding in de betreffende huurovereenkomsten in strijd is met het Unierecht en daarom vernietigbaar is (naar de kantonrechter begrijpt: buiten toepassing gelaten moet worden). De opslag van maximaal 7% kan leiden tot een onredelijk hoge huurverhoging. De indexering en de opslag kunnen gezamenlijk tot een huurstijging van meer dan 10% per jaar leiden. De economische gevolgen van de huurstijging waren voor de huurders niet te overzien en het beding zou zomaar niet zijn aanvaard als zij zich dit hadden gerealiseerd. Uit de Europese jurisprudentie volgt dat de cumulatieve werking van bedingen in acht moeten worden genomen. De overeenkomst bevat één beding dat de jaarlijkse huurverhoging per één en dezelfde datum regelt. In dit geval is het cumulatieve effect dat de huurprijsverhoging niet binnen aanvaardbare grenzen blijft. Uit het beding is voorts niet op te maken onder welke omstandigheden en met welk percentage zal worden verhoogd. Huurders hebben daarnaast geen reële mogelijkheid de huurovereenkomst op te zeggen. De huidige woningmarkt is buitengewoon krap. Daarbij gaat het hier om een complex voor ouderen met een beperkt inkomen. Bovendien geldt de huurprijswijziging ook als er geen mededeling van wordt gedaan, terwijl huurders dan moeten gissen naar de opgelegde verhoging.

4.3. De Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, waarop verhuurder zich beroept, voorkomt weliswaar exorbitante huurstijgingen, maar deze wetgeving geldt slechts tijdelijk voor geliberaliseerde huur, terwijl deze wet op de ingangsdatum van de meeste huurovereenkomsten die voorliggen bovendien (nog) niet bestond. Van een vervanging van een oneerlijk beding, zoals gevorderd in voorwaardelijke reconventie, kan geen sprake zijn omdat huurder moeten worden teruggebracht in de situatie waarin zij zouden hebben verkeerd zonder het oneerlijke beding.

4.4.

Verhuurder voert verweer. Verhuurder concludeert tot niet-ontvankelijkheid van huurders, dan wel tot afwijzing van de vorderingen van huurders, met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van huurders in de kosten van deze procedure. Bij voorwaardelijke reconventie vordert verhuurder, voor het geval de kantonrechter het opslagbeding vernietigt het opslagbeding te vervangen, althans dusdanig te wijzigingen dat de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI) en met een door de kantonrechter in redelijkheid te bepalen vast percentage.

- 4.5. De bedoeling van het opslagbeding is dat de huurprijs voldoende meestijgt met de marktontwikkelingen ter plaatse. Dit is een legitiem doel gelet op de lange duur van huurovereenkomsten en de zeer beperkte mogelijkheden om deze huurovereenkomsten te beëindigen. De prijsontwikkeling van woningen houdt geen gelijke tred met de inflatie en de kostenontwikkeling van woningcorporaties volgt in geval van hyperinflatie ook niet de CPI. Met het opslagbeding wordt voorkomen dat het rendement en de waarde van de vastgoedportefeuille door tijdsverloop daalt. Er is sprake van een objectief te bepalen voorwaarde, namelijk de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Verhuurder kan niet naar willekeur de huur verhogen.
- 4.6. Verder is het opslagbeding volgens verhuurder een beding dat ziet op het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst. Het gaat namelijk om de huurprijs en daarop is de Richtlijn niet van toepassing. Daarnaast bepaalt artikel 1 lid 2 van de Richtlijn dat die niet van toepassing is op contractuele bedingen waarin dwingende wettelijke bepalingen zijn overgenomen. Uit de jurisprudentie volgt dat de Richtlijn niet van toepassing is op bedingen die worden bepaald door een wettelijke nationale regeling. In onderhavig geval geldt dat de Wet maximering huurprijsverhogingen bij geliberaliseerde huurovereenkomsten in werking is getreden, waarmee er een wettelijke regeling is voor de jaarlijkse huurverhogingen, die een bepaald evenwicht creëert.
- 4.7. Als de Richtlijn wel van toepassing is, voert verhuurder aan dat het gaat om geliberaliseerde huur, waar altijd contractsvrijheid voor gold. Dat was een bewuste keuze van de wetgever. Met de Wet maximering huurprijsverhogingen wordt bij geliberaliseerde huurovereenkomsten een wettelijke begrenzing gesteld op jaarlijkse opslag- en indexbedingen. Artikel 10 lid 3 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: UHW) bepaalt dat de maximale huurverhogingsprijs in enig jaar gelijk is aan de CPI plus 1%, dan wel de gemiddelde ontwikkeling van de cao-lonen plus 1%, als dat tot een lager percentage leidt. Een hogere verhoging leidt tot partiële nietigheid. Deze regeling geldt voor geliberaliseerde huurprijzen tot 1 mei 2029. Het opslagbeding verstoort dus niet in aanzienlijke mate het evenwicht tussen partijen, aldus nog steeds de verhuurder.
- 4.8. Volgens verhuurder is het beding voldoende duidelijk en begrijpelijk en betreft een opslag- of indexatiebeding een gebruikelijk beding. Er is een objectieve reden voor het opslagbeding en het is onmisbaar om het economisch evenwicht tussen partijen op de lange termijn te bewaren. Het opslagbeding zou ook zijn aanvaard als er over was onderhandeld. Verhuurder is geen institutionele belegger die naar winstmaximalisatie streeft maar een woningcorporatie. Huurders zullen en mogen er daarom op vertrouwen dat prudent met het opslagbeding wordt omgegaan. Door verhuurder is de kredietwaardigheid van huurders gecontroleerd en goed bevonden. De reden voor het opslagbeding is in het beding vermeld en er bestaat een opzegmogelijkheid voor huurders.
- 4.9. Het effect van het beding als oneerlijk aanmerken heeft volgens verhuurder een extreem disproportioneel effect en is in strijd met het eigendomsrecht. Verhuurder zou dan alle in het verleden in rekening gebrachte huurverhogingen moeten terugbetalen en gebonden zijn aan de aanvangshuur. Verhuurder is als toegelaten instelling op grond van het gelijkheidsbeginsel gebonden om alle huurovereenkomsten aan te passen. Dit leidt tot een terugbetalingsplicht en voortzetting op basis van de aanvangshuur voor alle huurovereenkomsten, wat kan betekenen dat verhuurder niet meer kan voldoen aan haar verplichtingen. Dit leidt uiteindelijk tot de teloorgang van woningcorporaties.
- 4.10. De beperking van het eigendomsrecht door de vernietiging van het beding is niet bij wet voorzien, zoals bedoeld in artikel 1 van het Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten

van de mens en de fundamentele vrijheden (EP EVRM). Voor 1 mei 2021 was er wettelijk gezien contractsvrijheid. Daarna is bepaald dat een opslagbeding nietig is voor zover het een wettelijk maximaal percentage te boven gaat. De wetgever heeft dus reeds voor een evenwicht gezorgd. De vervanging van het beding door de regeling van de Wet maximering huurverhogingen geliberaliseerde huur volstaat. Iedere verdergaande maatregel druist in tegen de doelstellingen van de Richtlijn en is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

- 4.11. Verhuurder voert ten slotte aan, onder verwijzing naar het arrest van de Hoge Raad, dat het opslagbeding en het indexatiebeding zijn aan te merken als twee te onderscheiden bedingen, die afzonderlijk moeten worden getoetst. Het opslagbeding vermeldt een objectieve en legitieme reden om te voorkomen dat voor onbepaalde tijd aangegane overeenkomsten uiteindelijk ver achterblijven bij de marktontwikkelingen. Van willekeur is geen sprake, nu een maximum en geen minimum geldt. Daarbij is verhuurder gebonden aan haar volkshuishoudelijke taak en de prestatieafspraken met de gemeente. Het opslagbeding is ook altijd met terughoudendheid toegepast.

5 De beoordeling

- 5.1. Het onderhavige huurprijswijzigingsbeding ziet op een jaarlijkse aanpassing van de huurprijs per 1 juli, die bestaat uit wijziging van de huurprijs met een inflatiepercentage plus een maximale opslag van 7%. Gelet op de vorderingen van huurders moet het huurprijswijzigingsbeding worden getoetst aan Europees consumentenrecht. Maar ook zonder een dergelijke vordering had de kantonrechter in een vordering omtrent huurpenningen het huurprijswijzigingsbeding ambtshalve, dus uit zichzelf, moeten toetsen. De huurovereenkomst die in deze procedure centraal staat is gesloten tussen een handelaar en een consument. Het huurprijswijzigingsbeding is een beding, dat bedoeld is om in meerdere overeenkomsten te gebruiken en dat niet ziet op het eigenlijke voorwerp van de overeenkomst. Nu er ook niet over is onderhandeld moet het beding getoetst worden aan het Europese en Nederlandse consumentenrecht, in het bijzonder aan de Richtlijn.
- 5.2. Huurders hebben uitdrukkelijk verzocht om hierover prejudiciële vragen te stellen aan het HvJ EU, nadat de Hoge Raad in het arrest van 29 november 2024 prejudiciële vragen heeft beantwoord. Deze antwoorden zijn gegeven naar aanleiding van de vragen van de kantonrechter in twee vonnissen van 11 januari 2024 (ECLI:NL:RBAMS:2024:129 en ECLI:NL:RBAMS:2024:131). Daarbij heeft de Hoge Raad onder meer overwogen:

Vraag 1B onder a: opslagbeding en indexatiebeding afzonderlijk toetsbare bedingen?

3.1.1 *De Hoge Raad zal eerst vraag 1B behandelen. Die vraag stelt onder a aan de orde of hetgeen in art. 10.2 van de huurovereenkomst is bepaald over de opslag (hierna: het opslagbeding), met het oog op de beoordeling van de oneerlijkheid ervan losstaat van hetgeen dezelfde bepaling inhoudt over indexatie (hierna: het indexatiebeding).*

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 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. [voetnoot 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.*

[voetnoot 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 C260/18, ECLI:EU:C:2019:819 (Dziubak), punt 3941, 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 gezien sprake is van één beding dan wel verschillende bedingen. [voetnoot 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 C96/16 en C94/17, 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.

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 1.1 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 1.1 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).

3.1.6 Nu uit de beantwoording van vraag 1B onder a volgt dat het opslagbeding en het indexatiebeding niet aangemerkt moeten worden als één beding, behoeft vraag 1B onder b geen beantwoording.

Vraag 1A: is het opslagbeding oneerlijk?

3.2.1 Vraag 1A stelt aan de orde of een opslagbeding dat de huurder verplicht tot betaling van een jaarlijkse opslag op de huurprijs van maximaal 3% bovenop de indexering volgens de consumentenprijsindex, oneerlijk is in de zin van Richtlijn 93/13. Bij de beantwoording van die vraag dient het volgende tot uitgangspunt.

3.2.2 Volgens vaste rechtspraak van het HvJEU is een nationale rechter die over de daartoe noodzakelijke gegevens feitelijk en rechtens beschikt gehouden, zo nodig ambtshalve, na te gaan of een contractueel beding valt onder Richtlijn 93/13 en, zo ja, te onderzoeken of dit

beding oneerlijk is. Een beding waarover niet afzonderlijk is onderhandeld, wordt als oneerlijk beschouwd 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 (art. 3 lid 1 Richtlijn 93/13).¹⁰ Voor de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding in een overeenkomst moeten alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst in aanmerking worden genomen, alsmede alle andere bedingen van de overeenkomst of van een andere overeenkomst waarvan deze afhankelijk is, op het moment waarop de overeenkomst is gesloten, rekening houdend met de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft (art. 4 lid 1 Richtlijn 93/13). Bij de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding moet worden nagegaan wat het cumulatieve effect is van alle bedingen van de betrokken overeenkomst. Een dergelijke beoordeling is gerechtvaardigd, aangezien die bedingen in hun geheel moeten worden toegepast, ongeacht of de schuldeiser daadwerkelijk de volledige nakoming ervan nastreeft. De omstandigheid dat een beding voorkomt op de lijst bij Richtlijn 93/13, leidt niet automatisch en op zichzelf tot de conclusie dat het beding een oneerlijk karakter heeft. Wel is dat een wezenlijk aspect waarop de rechter zijn beoordeling van het oneerlijke karakter van dat beding kan baseren.

- 3.2.3 Volgens art. 5 Richtlijn 93/13 en art. 6:238 lid 2 BW moeten schriftelijke bedingen in overeenkomsten met consumenten steeds duidelijk en begrijpelijk zijn opgesteld. Bij wijzigingsbedingen staat tegenover het rechtmatige belang van de wederpartij van de consument om zich in te dekken tegen een wijziging in de omstandigheden, het even rechtmatige belang van de consument om te weten, en dus te kunnen voorzien, wat de gevolgen van een dergelijke wijziging voor hem in de toekomst zullen zijn.*
- 3.2.4 Vraag 1A onder b, die ziet op de in aanmerking te nemen maatstaven en gezichtspunten, moet aldus worden beantwoord dat de beoordeling van de oneerlijkheid van het opslagbeding dient te geschieden aan de hand van hetgeen hiervoor in 3.2.2-3.2.3 is overwogen.*
- 3.2.5 Vraag 1A onder a luidt of het opslagbeding in deze zaak (jaarlijks maximaal 3% huurprijsverhoging bovenop de indexatie) oneerlijk is. Deze vraag moet in beginsel ontkennend worden beantwoord. De redenen daarvoor 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.

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 (hierna: de Wet maximering huurprijsverhogingen) en de op 1 juli 2024 in werking getreden Wet betaalbare huur 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.

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.

Vraag 2: gevolgen buiten toepassing laten oneerlijk beding

3.3.1 Vraag 2 stelt aan de orde wat de gevolgen zijn van het buiten toepassing laten van een oneerlijk bevonden opslagbeding.

3.3.2 Volgens de rechtspraak van het HvJ EU moet de rechter oneerlijke contractuele bedingen buiten toepassing laten opdat zij geen dwingende gevolgen hebben voor de consument, tenzij de consument zich daartegen verzet. Derhalve moet de vaststelling in rechte dat een dergelijk beding oneerlijk is, in beginsel tot gevolg hebben dat de situatie waarin de consument rehtens en feitelijk zonder dat beding zou hebben verkeer, 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.

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 verkeerdd, 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.*

5.3. Gegeven deze antwoorden van de Hoge Raad is de kantonrechter mede gelet op rechtsoverweging 59 van het arrest Mercedes-Benz Bank AG, Volkswagen Bank GmbH van 30 oktober 2025 (ECLI:EU:C:2025:837) en rechtsoverweging 57 van het arrest Kuszycka van 11 december 2025 (ECLI:EU:C:2025:962) voornemens de volgende prejudiciële vragen te stellen aan het HvJ EU:

Vraag 1:

Verzet het Unierecht zich tegen splitsing van een bepaling in twee bedingen, wanneer die bepaling zowel een beding van prijsindexering, als een tweede methode omvat om de (huur)prijs te verhogen en moeten deze bedingen, wanneer splitsing mogelijk is, dan ook afzonderlijk worden beoordeeld op eerlijkheid, in die zin dat bij oneerlijk bevinden van het ene beding het andere beding, te weten het indexatiebeding, in stand kan blijven?

Vraag 2:

Als een dergelijke splitsing mogelijk is, moet dan het cumulatief effect van beide bedingen worden onderzocht en moeten dan beide bedingen buiten toepassing blijven, in geval het cumulatief effect zodanig is dat geoordeeld wordt dat het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van de consument aanzienlijk is verstoord (HvJ EU 21 april 2016, ECLI:EU:C:2016:283 (Radlinger) en HvJ EU 10 september 2020, ECLI:EU:C:2020:687)?

Vraag 3:

Is het oordeel van de Hoge Raad om een huurprijswijzigingsbeding niet oneerlijk te achten in lijn met het Unierecht:

- a. als in het beding zelf weliswaar niet de redenen zijn genoemd op grond waarvan de prijs kan worden gewijzigd, maar de handelaar na het sluiten van de overeenkomst alsnog redenen voor verhoging van de prijs aanvoert? Maakt het daarbij uit of de aangevoerde redenen plausibel zijn? Is een maximaal opslagpercentage, dat wordt vastgesteld aan de hand van de waarde van het gehuurde, waarmee de huurprijs kan worden verhoogd, een voldoende duidelijke wijze van aanpassing van de prijs en is het stijgen van de waarde van een woning een voldoende geldige reden voor wijziging van de huurprijs?
- b. als het beding slechts kan leiden tot huurverhoging en niet tot huurverlaging?
- c. als opzegging van de huurovereenkomst juridisch mogelijk is, maar daadwerkelijke opzegging, als gevolg van de situatie op de woningmarkt, voor de huurder geen optie is?

Vraag 4:

Maakt het voor de eerlijkheid van het huurprijswijzigingsbeding uit dat in de bepaling is vermeld dat de gewijzigde huurprijs ook geldt indien van de wijziging aan de huurder geen afzonderlijke mededeling is gedaan, zoals in het onderhavige huurprijswijzigingsbeding is bepaald?

Vraag 5:

In hoeverre moet bij de beoordeling van de eerlijkheid van een opslagbeding rekening worden gehouden met de op het moment van aangaan van de overeenkomst te voorziene maximaal mogelijke huurprijsstijging in verhouding met de dan voorzienbare mogelijke stijging of daling van het inkomen van de betreffende individuele huurder en diens mogelijkheden om de verhoogde huur te kunnen blijven betalen (dus in hoeverre moet bij die beoordeling rekening worden gehouden met individuele

omstandigheden, bijvoorbeeld wanneer een huurder een uitkering ingevolge de Algemene Ouderdomswet (AOW) ontvangt en slechts achteruitgang van het reële inkomen valt te verwachten)?

Vraag 6:

Verzet de uitzondering als genoemd onder sub d) van punt 2 van de bijlage bij de Richtlijn zich ertegen dat in een (verder wettig) beding van prijsindexering slechts wordt verwezen naar een bepaald percentage dat jaarlijks wordt gepubliceerd door een onafhankelijke nationale instantie, zonder dat de wijze waarop de prijs wordt aangepast expliciet in het beding is omschreven, als de consument daarmee wel globaal bekend is?

6 Toelichting

Vraag 1

6.1. 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. De vraag is of de wijze waarop Hoge Raad het opslagbeding en het indexatiebeding heeft losgekoppeld in splitsbare elementen in overeenstemming is met de uitleg van het Europees recht. Is het mogelijk om hierop de blue pencil doctrine toe te passen of is sprake van een niet toegestane wijziging van het beding. De door de Hoge Raad voorgestane splitsing tussen het indexatiebeding en het opslagbeding komt er op neer dat de verhuurder op twee manieren een vergoeding ontvangt wanneer het algemene prijspeil stijgt, namelijk op basis van een vastgesteld indexcijfer en daarnaast door een opslag te bedingen op basis van een niet concreet te meten kostenstijging van bouwmaterialen of, zoals in onderhavige zaak, de waardestijging van de woning. Dit zijn immers aspecten die in essentie ook meewegen in de indexcijfers.

Speelt in dit verband nog een rol dat de door de Hoge Raad op advies van de Advocaat Generaal (ECLI:NL:PHR:2024:771) benoemde splitsing er een is die daarvoor niet eerder in de jurisprudentie of literatuur is benoemd, maar door de verhuurders in het kader van de procedure bij de Hoge Raad naar voren is gebracht? Is in dit verband nog van belang dat op basis van de thans geldende nationale wettelijke regel (artikel 7:251 lid 1 BW) een huurprijs slechts éénmaal per jaar kan worden gewijzigd, waaruit zou kunnen worden afgeleid dat juist geen splitsing mogelijk is en de jaarlijkse huurprijswijziging één onsplitbaar beding is?

Vraag 2

6.2. Zoals ook de Hoge Raad overweegt moeten voor de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding in een overeenkomst alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst in aanmerking worden genomen, alsmede alle andere bedingen van de overeenkomst of van een andere overeenkomst waarvan deze afhankelijk is, op het moment waarop de overeenkomst is gesloten, rekening houdend met de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft (artikel 4 lid 1 van de Richtlijn). Bij de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding moet dan ook worden nagegaan wat het cumulatieve effect is van alle bedingen van de betrokken overeenkomst.

De vraag is, als splitsing van de bepaling in een indexatiebeding en een opslagbeding is toegestaan, of de Hoge Raad het cumulatieve effect van deze bedingen voldoende heeft betrokken bij haar afweging dat een opslagpercentage van 3% in beginsel niet oneerlijk is. De Wet maximering huurprijsverhogingen (ingevoerd op 1 mei 2021) regelt dwingendrechtelijk de jaarlijks toegestane maximale verhoging van een liberale huurprijs, waarbij voor opslagen bovenop de indexering van de huurprijs een maximumpercentage van 1% is voorgeschreven. Artikel 7:248 lid 3 BW bepaalt voor huurovereenkomsten van woonruimte in de geliberaliseerde sector respectievelijk zogenaamde middeldure huurwoonruimte dat voor zover toepassing van een huurprijswijzigingsbeding leidt tot een verdergaande verhoging van de huurprijs dan toegelaten

op grond van deze wet, het beding in zoverre nietig is en de huurprijs dan geldt als verhoogd met de maximaal toegelaten wettelijke verhoging. Dit betekent dat het contractuele opslagbeding bij de totstandkoming van de huurovereenkomst met [eiser 1] / [eiser 2] , [eiser 5] , [eiser 7] / [eiser 8] en [eiser 18] / [eiser 19] een hoger opslagpercentage toelaat dan dwingendrechtelijk vanaf 1 mei 2021 is bepaald. De Hoge Raad heeft zelf reeds overwogen dat in consumentenzaken een beding in algemene voorwaarden, dat ten nadele van de consument afwijkt van dwingend nationaal recht, oneerlijk is in de zin van Richtlijn en dus door de rechter buiten toepassing moet worden gelaten (ECLI:NL:HR:2023:198). Vraag is daarom of bij een huurovereenkomst gesloten na 1 mei 2021 een opslagbeding van meer dan 1% reeds daarom niet oneerlijk is. Los daarvan geldt of cumulatie van het opslag- en indexeringsbeding niet tot oneerlijkheid moet leiden, zie daarvoor de toelichting hieronder.

Vraag 3 en 4

- 6.3. Op grond van de Richtlijn en de jurisprudentie van het HvJ EU is een prijswijzigingsbeding alleen aanvaardbaar wanneer de gronden voor de prijswijziging in de overeenkomst of algemene voorwaarden worden genoemd en deze een geldige reden voor wijziging vormen. Het beding moet ook voldoen aan het transparantievereiste. Dit transparantievereiste moet ruim worden uitgelegd en impliceert dat een normaal geïnformeerde en redelijk omzichtige en oplettende gemiddelde consument bij het sluiten van de overeenkomst in staat moet worden gesteld om de concrete werking van het beding te begrijpen, en op basis van duidelijke en begrijpelijke criteria de mogelijk aanzienlijke economische gevolgen van het beding voor zijn financiële verplichtingen te beoordelen. De bedingen dienen duidelijk en begrijpelijk te zijn opgesteld. Het betrokken beding moet voor de consument niet alleen grammaticaal duidelijk en begrijpelijk zijn, maar de economische redenen voor de toepassing van het contractuele beding en het verband van dat beding met andere bedingen van de overeenkomst moeten voor de consument eveneens duidelijk en begrijpelijk zijn. Tot slot dient de consument een reële mogelijkheid te hebben om de overeenkomst op te zeggen in het geval van een eenzijdige wijziging (RWE Vertrieb (ECLI:EU:C:2013:180) en Invitel (ECLI:EU:C:2012:242)). Vaststaat dat in de onderhavige bepaling geen redenen zijn vermeld op grond waarvan de prijs kan worden gewijzigd, maar wel dat de hoogte van het opslagpercentage wordt vastgesteld aan de hand van de waarden van het gehuurde, die wordt gebaseerd op de Wet waardering onroerende zaken.
- 6.4. De Hoge Raad heeft in rechtsoverweging 3.1.4 overwogen dat het opslagbeding in de regel tot doel heeft om de 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. De vraag is of een gemiddelde consument bij de totstandkoming van de huurovereenkomst had kunnen begrijpen dat de verhuurder op basis van kostenstijgingen in de toekomst de huurprijs kon verhogen. Biedt het Unierecht de mogelijkheid om door middel van een achteraf aan te vullen doel van een opslagbeding, zoals door de verhuurder in de procedure bij de Hoge Raad is gedaan en door de Hoge Raad is erkend, de oneerlijkheid van het beding, vanwege het ontbreken van de reden van de prijswijziging, op te heffen? Speelt daarbij een rol dat gedurende een groot aantal jaren, in ieder geval in de periode 2008 en 2013 de huizenprijzen met ruim 20% gedaald zijn, zodat een gemiddelde consument in die periode niet hoefde te verwachten dat het opslagpercentage daarop mede betrekking zou hebben. Licht dat anders in een periode van waardeinstijging van woningen?
- 6.5. Leidt het niet vermelden van de gronden voor de prijswijziging er reeds toe dat het prijswijzigingsbeding oneerlijk is, omdat het de consument daarmee de mogelijkheid onthoudt te controleren of bij een door de verhuurder doorgevoerde prijswijziging voldaan is aan die kennelijke grond en hem tevens de mogelijkheid ontnemt daartegen bezwaar aan te tekenen. Speelt bij de oneerlijkheid nog een rol dat de wijziging alleen een opwaartse en geen neerwaartse aanpassing kent? Speelt bij de beoordeling van de eerlijkheid van het wijzigingsbeding nog een rol dat het onderhavige beding de verhuurder de mogelijkheid biedt de huurprijs te verhogen zonder dat hij de consument daarvan vooraf op de hoogte stelt? Zonder aankondiging heeft de consument immers geen

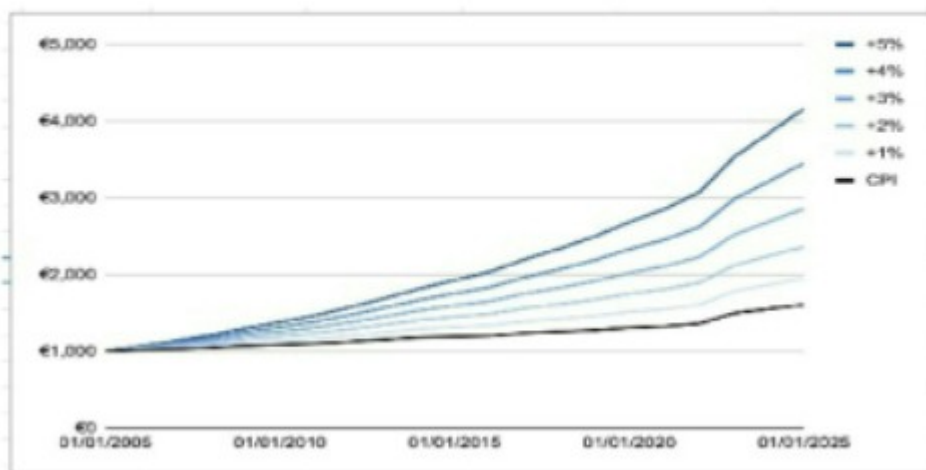
mogelijkheid de huurovereenkomst te beëindigen alvorens de wijziging is doorgevoerd. Moet bij die beoordeling ook nog onderzocht worden of er in het individuele geval een reële mogelijkheid tot opzegging van de overeenkomst is, waarbij de krapte van de woningmarkt ter plaatse alsmede de inkomenspositie van de huurder een rol speelt. Is de weging van de Hoge Raad van de verhuurdersbelangen en het ontbreken van weging van de belangen van de huurder, met name diens recht op een woning, daarbij in overeenstemming met het Unierecht?

Leidt de aanwezigheid van één aspect van de hiervoor genoemde gronden al tot de conclusie dat sprake is een oneerlijk beding of is daarvan alleen sprake indien meerdere aspecten aanwezig zijn?

6.6. Wordt met het onderhavige huurprijswijzigingsbeding voldaan aan het vereiste dat een normaal geïnformeerde en redelijk omzichtige en oplettende gemiddelde consument bij het sluiten van de overeenkomst in staat moet worden gesteld om de concrete werking van het beding te begrijpen, en op basis van duidelijke en begrijpelijke criteria de mogelijk aanzienlijke economische gevolgen van het beding voor zijn financiële verplichtingen te beoordelen?

6.7. De gemiddelde consument is niet noodzakelijkerwijs een rationeel individu dat proactief alle relevante informatie inwint, die hem verstrekte informatie rationeel verwerkt en op die manier in staat is om geïnformeerde beslissingen te nemen. Daarbij geldt dat bij het aangaan van een huurovereenkomst wanneer de woningmarkt (zeer) krap is, zoals in Nederland en zeker in zijn hoofdstad Amsterdam, de besluitvaardigheid van een persoon kan worden verstoord. De nationale rechter dient ingevolge het arrest van het HvJ EU van 14 november 2024 (ECLI:EU:C:2024:957) vast te stellen wat de typische reactie van de gemiddelde consument in een bepaald geval is. Vraag is dan ook of de gemiddelde consument bij het zien van de huurprijs (voor een 55+ woning) per maand en de daarna vermelde prijswijzigingsbepaling bij het aangaan van de overeenkomst in redelijkheid heeft kunnen bedenken dat een dergelijk prijswijzigingsbeding onvermijdelijk er toe leidt dat bij een inkomen dat met niet meer dan de inflatie wordt verhoogd, zoals een AOW-uitkering, de huur binnen een aantal jaren voor hem onbetaalbaar wordt. Zie ter illustratie onderstaande grafiek, zoals ook vermeld in de uitspraak van Gerechtshof Amsterdam (ECLI:NL:GHAMS:2026:619).

Figuur 1 Overzicht van de huurprijsgroei over twintig jaar op basis van enkel inflatie (CPI) of inflatie plus verschillende opslagen



Huurders hebben in dat kader nog toegelicht dat de huur van eiser [eiser 16] met ingang van 1 oktober 2012 1.400,- per maand bedroeg. Als de inflatie gemiddeld 3% zou hebben bedragen en daarbij een opslag van 7% zou zijn toegepast had de huur in 2025 4.833,18 per maand bedragen. Moeten deze omstandigheden in ogenschouw worden genomen bij de toetsing van de het huurprijswijzigingsbeding op oneerlijkheid?

Vraag 5

6.8. De door de verhuurder gebruikte algemene voorwaarden zijn bedoeld om standaard te worden

gebruikt in afzonderlijke huurovereenkomsten met een groot aantal huurders. Die huurders kunnen, op het moment van het aangaan van de huurovereenkomst, in zeer verschillende omstandigheden verkeren voor wat betreft hun vooruitzichten op inkomensstijging. Los van de vraag of de huurder bij het aangaan van de overeenkomst kan voorzien wat in de toekomst de gevolgen van de toepassing van een huurprijswijzigingsbeding kunnen zijn, kan die toepassing leiden tot een situatie die voor de ene huurder wel en voor de andere huurder op den duur niet te dragen is. Huurprijsstijgingen boven de inflatie kunnen voor (bijvoorbeeld) een jonge huurder naar verwachting wel op te vangen zijn, omdat hij normaliter een stijging van zijn reële inkomen tegemoet zal kunnen zien. Bij een oudere huurder met uitsluitend een uitkering (die op zijn hoogst stijgt met het inflatiepercentage) kunnen dergelijke huurprijsverhogingen na een aantal jaren leiden tot een situatie waarin hij de huurprijs niet meer kan opbrengen. Die huurder zal dan in een financiële noodsituatie komen te verkeren en als gevolg daarvan zijn woning mogelijk verliezen. Door de krapte op de woningmarkt zal een dergelijke huurder niet snel een aanbod tot het aangaan van een huurovereenkomst met een huurprijswijzigingsbeding als het onderhavige kunnen weigeren. Een en ander heeft tot gevolg dat het evenwicht tussen de rechten en verplichtingen van de partijen ten nadele van deze huurder aanzienlijk wordt verstoord. Het voorgaande brengt mee dat een huurprijswijzigingsbeding, reeds vanwege de financiële en sociale gevolgen daarvan, mogelijk ten aanzien van de ene huurder niet en ten aanzien van de andere huurder wel oneerlijk is te achten. Het is de vraag of bij de beoordeling van de oneerlijkheid van het beding de individuele omstandigheden van de betreffende huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst, daaronder begrepen de toekomstige ontwikkelingen voor zover die dan zijn te overzien, moeten worden betrokken, of dat daarbij moet worden uitgegaan van de omstandigheden van een gemiddelde huurder.

Vraag 6

- 6.9. In artikel 3 lid 3 van de Richtlijn wordt verwezen naar de bijlage, die een indicatieve en niet uitputtende lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt bevat. In sub l) van punt 1 van die bijlage is een beding genoemd dat voor zover hier relevant tot doel of gevolg heeft de verkoper van de goederen 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. Als uitzondering daarop is onder sub d) van punt 2 van de bijlage vermeld dat punt l) 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.
- 6.10. In het huurprijswijzigingsbeding wordt verwezen naar het inflatiepercentage zoals dat op 1 juli van elk jaar door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is gepubliceerd. De wettelijke taak van het CBS is het maken van statistieken over een groot aantal maatschappelijke onderwerpen en de uitkomsten daarvan openbaar te maken. Ook publiceert het CBS maandelijks over de prijsontwikkeling van goederen en diensten die consumenten aanschaffen. De prijsontwikkeling wordt gemeten in CPI. De jaarmutatie van de CPI staat bekend als de inflatie, die wordt berekend als de procentuele verandering in de verslagmaand ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder. In het huurprijswijzigingsbeding is de methode die het CBS hanteert om het inflatiepercentage te berekenen, niet toegelicht of omschreven. Hoewel de gemiddelde consument in Nederland globaal wel een beeld heeft van wat het CBS doet, ontbreekt diepgaande kennis over de taken en werkwijze van het CBS. Op internet is wel te vinden wat de CPI voor een bepaalde maand of een bepaald jaar is, bijvoorbeeld op de website van het CBS. De vraag is of dat voldoende is in het licht van sub d) van punt 2 van de bijlage, waarbij in aanmerking moet worden genomen dat in het betreffende beding alleen verwezen wordt naar het CBS en niet naar CPI.

7 Ten slotte

7.1. Alvorens bovenstaande vragen aan het HvJ EU te stellen, worden partijen in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over de hiervoor vermelde vragen. De zaak wordt daartoe verwezen naar de rol van 26 mei 2026.

8 De beslissing

in conventie en voorwaardelijke reconventie

De kantonrechter:

- I. verwijst de zaak naar de rol van **dinsdag 26 mei 2026 om 10.00 uur** voor akte uitlaten partijen;
- II. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. B.T. Beuving, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 28 april 2026.