

Het huurprijswijzigingsbeding: is-ie oneerlijk?

T. Roelofs, juridisch medewerker bij Hafkamp Groenewegen Gerechtsdeurwaarders

In huurovereenkomsten staan vaak oneerlijke bedingen in de zin van de Richtlijn oneerlijke bedingen (hierna: de Richtlijn).¹ Vooral het oneerlijke huurprijswijzigingsbeding blijkt in de praktijk een doorn in het oog voor verhuurders. Immers, als het huurprijswijzigingsbeding wordt vernietigd, kan dat leiden tot de conclusie dat voor het periodiek verhogen van de huur achteraf gezien (al dan niet deels) geen juridische grondslag bestaat. Met andere woorden: de huurprijsverhoging is (deels) onverschuldigd betaald, zoals bedoeld in art. 6:203 BW, zodat de huurder in beginsel een vordering tot terugbetaling van het te veel betaalde heeft. Uit de feitenrechtspraak en de rechtsliteratuur blijkt dat een aantal vragen gesteld kunnen worden met betrekking tot het huurprijswijzigingsbeding.² De Hoge Raad heeft een aantal van die belangrijke vragen betreffende ambtshalve toetsing van het huurprijswijzigingsbeding beantwoord in zijn uitspraak van 29 november 2024.³ In deze bijdrage wordt ingegaan op de juridische stand van zaken van het huurprijswijzigingsbeding.

1. Het juridische kader

Het leerstuk van ambtshalve toetsing is van oorsprong een Europeesrechtelijk leerstuk dat is geïntroduceerd door het Hof van Justitie van de Europese Unie (hierna: HvJ EU).⁴ Op de keper beschouwd komt het leerstuk erop neer dat de rechter gehouden is om de in het Nederlandse recht geïmplementeerde normen van consumentenrecht toe te passen, ook als de consument daar geen beroep op heeft gedaan.⁵ De achterliggende gedachte is dat de consument beschermd moet worden, omdat de consument zich in een zwakkere onderhandelingspositie bevindt dan de professionele contractspartij.⁶ De huurder die een natuurlijk persoon is en een woonruimte voor zichzelf huurt, moet volgens het HvJ EU worden aangemerkt als consument.⁷

¹ Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten.

² Zie onder andere: C.L.J.M. de Waal 'Huurprijswijzigingsbedingen na de Conclusie plv. P-G 19 juli 2024, ECLI:NL:PHR:2024:770: rechters reageren divers, vraagtekens blijven', *WR* 2024/117; M. Loos 'Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen', *NJB* 2022/182; T.F. Homveld & J.A. van Strijen 'Huurprijsverhogend beding in huurovereenkomst woonruimte (on)redelijk', *Bb* 2023/69; H. Jongeneel 'Er zijn twee soorten wijzigingsbedingen', *NJB* 2022/802.

³ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780.

⁴ HvJ EU 27 juni 2000, ECLI:EU:C:2000:346, NJ 2000/730 (*Océano*); Hoge Raad 13 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:691 (*Heesakkers/Voets*).

⁵ *Rapport Ambtshalve toetsing III*, van de redactieraad van het LOVCK&T, p. 8.

⁶ HvJ EU 27 juni 2000, ECLI:EU:C:2000:346, NJ 2000/730 (*Océano*), r.o. 25.

⁷ HvJ EU 30 mei 2013, C-488/11. ECLI:EU:C:2013:341 (*Asbeek Brusse*).



Dit betekent dat bedingen (niet zijnde kernbedingen, althans bedingen waarover niet afzonderlijk is onderhandeld) in huurovereenkomsten tussen een consument-huurder en een professionele⁸ verhuurder door de rechter ambtshalve moeten worden vernietigd indien de bedingen oneerlijk zijn. Wanneer de rechter heeft vastgesteld dat een beding oneerlijk is en het beding derhalve buiten toepassing heeft gelaten, kan door de verhuurder geen beroep meer worden gedaan op aanvullend recht.⁹

Een beding is op grond van art. 3 lid 1 van de Richtlijn oneerlijk als het beding “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.” Of een beding het evenwicht tussen partijen verstoort en derhalve een oneerlijk karakter heeft moet onder andere worden onderzocht aan de hand van:

1. de vraag of het beding al dan niet voorkomt op de blauwe lijst (hieronder wordt nader ingegaan op dit gezichtspunt);
2. alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst;
3. alle andere bedingen van de overeenkomst(en tussen partijen) en hun cumulatieve werking;
4. de aard van de goederen of diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft;
5. de vraag of het beding duidelijk en begrijpelijk is opgesteld in de zin van art. 4 lid 2 van de Richtlijn.¹⁰

Zoals gezegd kan aansluiting worden gezocht bij de bijlage van de Richtlijn (de blauwe lijst).

Gezien de complexiteit van de systematiek van de blauwe lijst, wordt dit specifieke gezichtspunt hieronder verder uiteengezet. De blauwe lijst biedt een indicatieve en niet-uitputtende lijst van bedingen die mogelijk als oneerlijk aangemerkt kunnen worden. Dat een beding op de blauwe lijst voorkomt, betekent overigens niet automatisch dat het beding oneerlijk is; het is slechts een indicatie.¹¹ In het kader van het huurprijswijzigingsbeding zijn vooral de indicatieve bedingen van punt 1 onder j (het wijzigen van voorwaarden) en punt 1 onder l (het wijzigen van de prijs) van de blauwe lijst van belang. De indicatie van oneerlijkheid van bovengenoemde soorten bedingen kan worden weggenomen als respectievelijk aan de eisen van punt 2 onder b of punt 2 onder d van de blauwe lijst is voldaan.¹²

⁸ Als de verhuurder geen professionele partij is, hoeft de rechter niet ambtshalve te toetsen; zie in dat verband bijvoorbeeld: Rb. Amsterdam 12 maart 2025, ECLI:NL:RBAMS:2025:1611, r.o. 3.3-3.4.

⁹ HvJ EU 27 januari 2021, ECLI:EU:C:2021:68, r.o. 67.

¹⁰ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.2.2-3.2.3.

¹¹ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.2.2.

¹² H. Jongeneel 'Er zijn twee soorten wijzigingsbedingen', *NJB* 2022/802, p. 1-3.



2. De uitspraak van de Hoge Raad

De Hoge Raad heeft naar aanleiding van prejudiciële vragen van de rechtbank Amsterdam op 29 november 2024 een belangrijk arrest gewezen over het huurprijswijzigingsbeding. In deze bijdrage wordt besproken: de splitsbaarheid van een beding, het beoordelingskader van het opslagbeding en het beoordelingskader van het indexatiebeding.

De splitsbaarheid van een (huurprijswijzigings)beding

Op de eerste plaats volgt uit het arrest van de Hoge Raad dat het huurprijswijzigingsbeding meerdere splitsbare bestanddelen kan bevatten.¹³ Of er sprake is van bestanddelen waarvan het oneerlijke karakter apart kan worden getoetst, dient de rechter aan de hand van alle omstandigheden van het geval naar objectieve maatstaven te beoordelen.¹⁴ Met andere woorden: niet de vraag of er tekstueel sprake is van één of meerdere bedingen, maar de vraag of sprake is van verschillende inhoudelijke gronden is bepalend voor de beantwoording van de vraag of een beding kan worden gesplitst in meerdere bestanddelen. Inhoudelijke gronden zijn bijvoorbeeld het doel en/of de functie van het bestanddeel van het beding.¹⁵ In de praktijk zal dat veelal leiden tot de conclusie dat het huurprijswijzigingsbeding kan worden gesplitst in een indexatiedeel en een opslagdeel. Immers, de doelen van het indexatiedeel en het opslagdeel verschillen van elkaar, aldus de Hoge Raad.¹⁶ Het doel van een indexatiebeding of een bestanddeel van een beding met gelijke strekking is namelijk het compenseren van geldontwaarding en het doel van een opslagbeding/-bestanddeel is het compenseren van kostenstijgingen bovenop de inflatie zoals de waardeontwikkeling van de woning.¹⁷ Kort en goed: een beding kan en moet in beginsel worden gesplitst in verschillende bestanddelen indien in die bestanddelen verschillende zaken worden geregeld, zoals enerzijds indexatie van de huurprijs en anderzijds een opslag bovenop de indexatie van de huurprijs.¹⁸ De gesplitste bestanddelen dienen vervolgens apart ambtshalve worden getoetst op hun mogelijk oneerlijke karakter. Ten slotte (en wellicht ten overvloede) kan in het kader van splitsbaarheid van bestanddelen van het huurprijswijzigingsbeding worden opgemerkt dat een oneerlijk bevonden opslagbeding ambtshalve buiten toepassing gelaten moet worden, doch met dien verstande dat dit niet in alle gevallen betekent dat de huurprijs bij aanvang van de huurovereenkomst steeds is blijven gelden.¹⁹

¹³ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.1.2.

¹⁴ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.1.3.

¹⁵ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.1.3.

¹⁶ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.1.3.

¹⁷ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.1.4.

¹⁸ Parket bij de Hoge Raad 19 juli 2024, ECLI:NL:PHR:2024:771, punt 6.10.

¹⁹ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.4.2.



Immers, de indexering van de huurprijs kan in stand blijven als het indexatiebeding niet oneerlijk is, óók als het opslagbeding of opslagbestanddeel van het huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is. Dit volgt uit het oordeel van de Hoge Raad dat een huurprijswijzigingsbeding kan worden gesplitst in verschillende bestanddelen die afzonderlijk op hun oneerlijke karakter dienen te worden getoetst. Op het oordeel van de Hoge Raad over de splitsbaarheid van het huurprijswijzigingsbeding kan overigens kritiek worden geleverd. Zo kan men zich afvragen of het indexatiebeding en het opslagbeding werkelijk verschillende doelen hebben; de bedingen regelen namelijk beide het percentage van de verhoging van de huurprijs die bij de huurder in rekening wordt gebracht.²⁰ Uit de motivering van de Hoge Raad blijkt dat het van belang is dat het doel van de bedingen verschilt en dat de bedingen op verschillende manieren regelen hoe de huurprijsverhoging wordt vastgesteld.²¹ Hierna wordt ingegaan op het toetsingskader van zowel het opslagbeding als het indexatiebeding.

Beoordelingskader opslagbeding

Een voorbeeld van een opslagbeding: *'De huurprijs wordt jaarlijks verhoogd met maximaal 3%.'* Zoals onder paragraaf 1 van deze bijdrage reeds is opgemerkt moet op grond van art. 3 van de Richtlijn beoordeeld worden of het beding (dat geen kernbeding is) in strijd met de goede trouw het evenwicht van de uit de overeenkomst voortvloeiende verbintenissen van partijen aanzienlijk verstoort in het nadeel van de consument-huurder. Naar het oordeel van de Hoge Raad is een opslagbeding dat voorziet in een huurprijsverhoging van maximaal 3% (bovenop de indexering van de huurprijs) in beginsel niet oneerlijk.²² De Hoge Raad motiveert zijn oordeel door op te merken (I) dat een huurovereenkomst voor een woonruimte een duurovereenkomst is, (II) de financiële gevolgen van een opslagbeding met een jaarlijks maximumpercentage voor de huurder voorzienbaar zijn, (III) de huurovereenkomst door de huurder kan worden opgezegd wanneer de verhuurder de prijs verhoogt en (IV) de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten en de Wet betaalbare huur in samenhang gelezen met art. 7:248 lid 3 BW schrijven dwingend een maximumpercentage voor huurverhogingen voor (in de geliberaliseerde sector).²³ De Hoge Raad is, met andere woorden, aan de hand van het onder paragraaf 1 uiteengezette juridisch kader tot de conclusie gekomen dat een opslagbeding dat voorziet in een huurprijsverhoging van maximaal 3% per jaar in beginsel niet leidt tot een aanzienlijke verstoring van het evenwicht van de verbintenissen tussen partijen. In beginsel, want dat percentage kan op basis van de concrete omstandigheden van het geval worden bijgesteld.

²⁰ C.L.J.M. de Waal 'Huurprijswijzigingsbedingen na de Conclusie plv. P-G 19 juli 2024, ECLI:NL:PHR:2024:770: rechters reageren divers, vraagtekens blijven', *WR* 2024/117, p. 2.

²¹ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, ro. 3.1.3-3.1.4.

²² HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.2.5 en 3.2.11.

²³ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.2.6-3.2.9.

Beoordelingskader indexatiebeding

Een voorbeeld van een indexatiebeding: *‘De huur wordt jaarlijks verhoogd conform de stijging van de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek.’* Op grond van art. 3 lid 3 van de Richtlijn in samenhang met punt 1 onder I van de blauwe lijst is een beding dat regelt dat de prijs eenzijdig kan worden gewijzigd in beginsel oneerlijk. Echter, op grond van punt 2 onder d van de blauwe lijst staat de Richtlijn niet in de weg aan bedingen die de prijs slechts indexeren. Het HvJ EU heeft nadere invulling gegeven aan deze uitzondering. Een indexatiebeding is volgens het HvJ EU niet oneerlijk, mits het beding leidt tot een automatische aanpassing van de prijs op grond van een objectieve consumentenprijsindex die door een publieke instelling is vastgesteld.²⁴ Daarnaast is van belang of uit het beding objectief kan worden afgeleid wanneer de prijs wordt aangepast.²⁵ Het doel van een indexatiebeding is het beschermen van de gerechtvaardigde belangen van de verhuurder tegen geldontwaarding. Kortom, een beding dat regelt dat de huurprijs jaarlijks automatisch wordt geïndexeerd conform een door een publieke instelling vastgestelde prijsindex. Uit dit beding kan namelijk (afhankelijk van de formulering) afgeleid worden hoe en wanneer de huurprijs wordt gewijzigd.²⁶

3. Oneerlijke huurprijswijzigingsbedingen

Op grond van gepubliceerde uitspraken van de feitenrechtspraak kan een aantal omstandigheden worden gedestilleerd die leiden tot de conclusie dat een huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is. Hierbij kan ter nuancering worden opgemerkt dat een groot deel van de hieronder genoemde uitspraken is gedaan vóór de uitspraak van de Hoge Raad van 29 november 2024. Daarnaast is een beding soms op verschillende gronden oneerlijk, zodat sommige uitspraken meermaals zijn gebruikt. Relevante omstandigheden die hebben geleid tot de conclusie dat een huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is, zijn:

- a. De berekeningswijze van het huurprijswijzigingsbeding is voor de gemiddelde consument niet duidelijk en begrijpelijk.²⁷
- b. Het huurprijswijzigingsbeding voorziet louter in de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen, niet in de mogelijkheid om de huurprijs te verlagen.²⁸
- c. De verhuurder hoeft de huurder voorafgaand aan de huurprijsverhoging niet te informeren.²⁹
- d. Het beding is in strijd met voorschriften van dwingend recht.³⁰

²⁴ HvJ EU 26 november 2015, ECLI:EU:C:2015:782 (*Verein für Konsumenteninformation/Al Telekom Austria AG*), r.o. 26-18.

²⁵ M. Loos ‘Huurverhoging, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen’, *NJB 2022/182*, p. 6.

²⁶ M. Loos ‘Huurverhoging, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen’, *NJB 2022/182*, p. 6.

²⁷ Rb. Overijssel 21 mei 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:2662, r.o. 4.6; Rb. Amsterdam 19 april 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2968, r.o. 13.

²⁸ Rb. Overijssel 21 mei 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:2662, r.o. 4.6. Rb. Midden-Nederland 7 februari 2024, ECLI:NL:RBNME:2024:2995, r.o. 4.9. Rb. Midden-Nederland 7 februari 2024, ECLI:NL:RBNME:2024:2995, r.o. 4.9.

²⁹ Rb. Overijssel 21 mei 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:2662, r.o. 4.6. Rb. Midden-Nederland 7 februari 2024, ECLI:NL:RBNME:2024:2995, r.o. 4.9.

³⁰ Rb. Limburg 8 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:117, r.o. 4.18.



- e. De verhuurder mag de huur verhogen met een nader te bepalen percentage (het beding is te ruim geformuleerd).³¹
- f. De beschrijving van de geldige reden om de huur te wijzigen ontbreekt.³²
- g. Het beding voorziet naast de indexatie van de huurprijs ook in een opslag van meer dan 3%.³³

4. Eerlijke huurprijswijzigingsbedingen

Gepubliceerde rechtspraak laat zien dat de volgende soorten bedingen in beginsel leiden tot het oordeel dat het huurprijswijzigingsbeding niet oneerlijk is:

- a. Het beding voorziet in een huurprijsverhoging conform de consumentenprijsindex van het Centraal Bureau voor de Statistiek (en daarbovenop een opslag van maximaal 3%).³⁴
- b. Het huurprijswijzigingsbeding verwijst naar de wet.³⁵
- c. Dat het huurprijswijzigingsbeding louter voorziet in de mogelijkheid om de huurprijs te verhogen en niet in de mogelijkheid om de huurprijs te verlagen hoeft niet te leiden tot het oordeel dat het huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is.³⁶

5. De rechtsgevolgen van een oneerlijk beding

In zijn uitspraak van 29 november 2024 heeft de Hoge Raad naast het bovenstaande een en ander verduidelijkt met betrekking tot de vraag wat de rechter ambtshalve mag en moet. Indien de rechter tot de conclusie komt dat (een bestanddeel van) het huurprijswijzigingsbeding oneerlijk is, dan moet hij (het bestanddeel van) het oneerlijke huurprijswijzigingsbeding buiten toepassing laten.³⁷ Dit betekent in de praktijk dat de rechter huurprijsverhogingen die verder gaan dan wat op grond van het eerlijk bevonden (bestanddeel van het) huurprijswijzigingsbeding mocht ambtshalve op de vordering in mindering dient te brengen. Een praktijkvoorbeeld: als het indexatiebeding eerlijk is, maar het opslagbeding niet, dan dient alleen het deel van de huurprijsverhoging dat verder gaat dan de indexatie van de huurprijs in mindering te worden gebracht op de vordering van de verhuurder op de huurder.

³¹ Rb. Rotterdam 29 maart 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:3271, r.o. 2.12; Rb. Noord-Holland 11 april 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:3652, r.o. 3.6.

³² Rb. Midden-Nederland 7 februari 2024, ECLI:NL:RBNME:2024:2995, r.o. 4.9; Rb. Amsterdam 21 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:7363, r.o. 11; Rb. Limburg 8 januari 2025, ECLI:NL:RBLIM:2025:117, r.o. 4.18.

³³ Rb. Overijssel 28 november 2023, ECLI:NL:RBOVE:2023:4923, r.o. 5.9. Rb. Noord-Holland 17 mei 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:5859, r.o. 5.4. Rb. Rotterdam 20 augustus 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:7990, r.o. 2.3. Rb. Rotterdam 1 maart 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:2585, r.o. 2.8. Rb. Rotterdam 18 september 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:8822, r.o. 3.2; Rb. Rotterdam 2 februari 2024, ECLI:NL:RBROT:2024:1107, r.o. 2.5.

³⁴ Rb. Noord-Holland 31 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:8077, r.o. 3.7-3.10; Rb. Noord-Holland 1 augustus 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:8079, r.o. 3.6-3.8.

³⁵ Rb. Noord-Holland 17 mei 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:5859, r.o. 5.4. Rb. Noord-Holland 18 oktober 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:11119, r.o. 4.1; Rb. Noord-Holland 1 november 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:10889, r.o. 2.3 en 5.7; Rb. Overijssel 23 april 2024, ECLI:NL:RBOVE:2024:2232, r.o. 4.4.

³⁶ Rb. Noord-Holland 31 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:10166, r.o. 3.9-3.10; Rechtbank Noord-Holland 25 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:8073, r.o. 3.7-3.8.

³⁷ Zie het juridische kader in deze bijdrage en HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.4.2.



Dat kan er in sommige gevallen toe leiden dat de ontbinding van de huurovereenkomst na het opnieuw berekenen van de huurachterstand niet meer kan worden gerechtvaardigd in de zin van art. 6:265 lid 1 BW. Immers, op grond van art. 6:265 lid 1 BW moet bij de ontbinding van een overeenkomst worden beoordeeld of de tekortkoming van voldoende gewicht is om de ontbinding van de overeenkomst te rechtvaardigen. In beginsel rechtvaardigt een tekortkoming in de zin van een betalingsachterstand die gelijk is aan of hoger is dan drie huurtermijnen de ontbinding van de huurovereenkomst.³⁸ Wanneer er sprake is van een oneerlijk (bestanddeel van het) huurprijswijzigingsbeding, moeten de huurverhogingen (ten dele) worden teruggedraaid. Het terugdraaien van de huurverhogingen kan tot gevolg hebben dat er geen sprake meer is van een huurachterstand die gelijk is aan of hoger is dan drie maanden. Daarom kan het buiten toepassing laten van een oneerlijk (bestanddeel van het) huurprijswijzigingsbeding leiden tot afwijzing van de vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst.³⁹

Het buiten toepassing laten van een oneerlijk (bestanddeel van het) huurprijswijzigingsbeding kan in uitzonderlijke gevallen zelfs leiden tot de conclusie dat de huurder onverschuldigd te veel huur heeft betaald aan de verhuurder in de zin van art. 6:203 BW. De rechter mag het onverschuldigd betaalde niet ambtshalve verrekenen met de huurachterstand, omdat op verrekening krachtens art. 6:127 BW expliciet een beroep moet worden gedaan.⁴⁰ Als het onverschuldigd betaalde de huurachterstand overstijgt, leidt dit ambtshalve dus louter tot de vaststelling van die situatie. Dit neemt niet weg dat de huurder in een andere procedure terugbetaling van het onverschuldigd betaalde van de verhuurder onder voorwaarden kan vorderen.

6. Conclusie

Bij huurovereenkomsten die zijn gesloten tussen een consument enerzijds en een professionele partij anderzijds, moet ambtshalve worden getoetst of er sprake is van oneerlijke bedingen, tenzij afzonderlijk is onderhandeld over het beding in kwestie. Het huurprijswijzigingsbeding dat tekstueel één beding is, kan en moet worden gesplitst in verschillende bestanddelen indien verschillende delen van het beding verschillende zaken regelen. Dat is bijvoorbeeld het geval als een deel van het beding de indexatie van de huurprijs tot gevolg heeft en een ander deel van het beding de opslag daarbovenop regelt. De bestanddelen moeten apart worden onderworpen aan ambtshalve toetsing.

³⁸ *Aanbeveling Huurachterstand en ontbinding en ontruiming*, van de Expertgroep huurrecht 1e aanleg LOVCK mei 2023 (geldt in verstekzaken en zaken op tegenspraak) <URL = <https://www.rechtspraak.nl/Voor-advocaten-en-juristen/Reglementen-procedures-en-formulieren/Kanton/Paginas/huurzaken.aspx>>.

³⁹ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.4.4.

⁴⁰ HR 29 november 2024, ECLI:NL:HR:2024:1780, r.o. 3.4.3.

Dat kan ertoe leiden dat het huurprijswijzigingsbeding in het geheel eerlijk is, een (bestand)deel van het huurprijswijzigingsbeding wordt vernietigd of dat het gehele huurprijswijzigingsbeding wordt vernietigd. Het vernietigde (bestanddeel) van het huurprijswijzigingsbeding moet alsdan geacht worden nooit te hebben bestaan.

In deze bijdrage is het juridisch kader omtrent het beoordelen van de (bestanddelen) van het huurprijswijzigingsbeding uiteengezet. Daarnaast zijn omstandigheden genoemd die kunnen leiden tot het oordeel dat (bestanddelen) van het huurprijswijzigingsbeding als oneerlijk worden aangemerkt.

De vraag welke bestanddelen – anders dan het indexatiebeding en het opslagbeding – splitsbaar zijn, is nog niet volledig beantwoord. Is het beding dat regelt dat de huurprijs niet naar beneden bijgesteld kan worden bijvoorbeeld wel of niet een beding dat een andere functie en/of doel heeft? Oftewel: is dat beding ook splitsbaar? Deze vraag zal in concreto op basis van alle omstandigheden van het geval moeten worden beantwoord. Hoewel een groot aantal vragen met betrekking tot het huurprijswijzigingsbeding door de Hoge Raad zijn beantwoord, blijft het huurprijswijzigingsbeding een onderwerp van gesprek én discussie.