

Uitspraak Hof in zaak Asbeek Brusse / Jahani, huurbescherming bij oneerlijk beding (hoge boete)

maandag, 3 juni 2013

HvJ EU - Zaak C-488/11 (Asbeek Brusse / Jahani). Het Hof van Justitie heeft 30 mei jl. uitspraak gedaan in een zaak over consumentenbescherming. Het Gerechtshof Amsterdam had het Hof vragen gesteld over de uitleg van een Europese richtlijn inzake de bescherming van consumenten tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten, gesloten met een partij die handelt in de uitoefening van een bedrijf.

In deze zaak was sprake van een huurovereenkomst tussen twee particulieren en een vennootschap die bedrijfsmatig woningen verhuurde. Deze huurovereenkomst bevatte een oneerlijke beding in de vorm van zeer hoge boetes in geval van niet-nakoming van een contractuele verplichting.

Als gevolg van een betalingsachterstand werd de huurders in deze zaak een zeer hoge boete opgelegd, welke zij aanvochten voor de rechter. Hierbij eisten zij niet dat het oneerlijke beding in de huurovereenkomst zou worden vernietigd, maar slechts dat de boete zou worden verlaagd. De richtlijn bepaalt echter dat lidstaten ervoor zorgen dat een oneerlijk beding in een huurovereenkomst tussen een particulier en een bedrijfsmatig opererende partij niet wordt toegepast.

In Nederland dient de rechter zich bij de beslechting van een geschil te beperken tot wat de partijen in kwestie hebben aangevoerd. Een bepaling in een overeenkomst die in strijd is met het recht kan dus niet zomaar nietig worden verklaard, als de partijen hierom niet hebben gevraagd. Dit is anders indien de bepaling naar nationaal recht in strijd is met de openbare orde; in dat geval verklaart de rechter het beding ambtshalve nietig.

Het Hof van Justitie heeft in zijn arrest bepaald dat de norm in de richtlijn, die voorschrijft dat een oneerlijk beding niet tegen een particulier kan worden ingeroepen, gelijkwaardig is aan de nationale regels die worden beschouwd als regels van openbare orde.

De richtlijn beoogt de consument effectieve bescherming te bieden tegen misbruik door een bedrijfsmatig handelende partij van diens inherente machtspositie, aldus het Hof. Dit brengt mee dat de nationale rechter, indien hij van oordeel is dat een beding in een huurovereenkomst volgens de definitie in de richtlijn oneerlijk is, verplicht is dit beding nietig te verklaren. Hij mag in dat geval dan ook niet volstaan met het beperken van de gevolgen van een dergelijk beding.

De door het Hof gekozen benadering ligt in de lijn van zijn vaste rechtspraak. In deze zaak bevestigt het Hof echter dat oneerlijke bedingen in huurcontracten tussen een particulier en een bedrijfsmatig handelende partij eveneens onder de werking van de richtlijn vallen.