

# Verhuurder de dupe bij boetebeding zonder maximum

Het komt regelmatig voor dat professionele verhuurders in de algemene voorwaarden van een huurovereenkomst boetebedingen opnemen voor bijvoorbeeld wanbetaling. Als er echter geen maximum aan zo'n boete wordt gesteld, dan is het boetebeding niet rechtsgeldig.

*Carolyn Vethanayagam*

Een zogenoemd niet-gemaximeerd boetebeding wordt ambtshalve – dus zonder dat partijen hierom vragen – vernietigd door de rechter. Dit is vastgelegd in de Richtlijn 93/13/EEG (Richtlijn oneerlijke bedingen). Het doel van de richtlijn is bescherming van consumenten tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten met professionele partijen.

De Richtlijn bevat een bijlage met een lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden bestempeld. Uit vaste rechtspraak blijkt dat bedingen die onder het bereik van deze Richtlijn vallen ambtshalve getoetst en vernietigd kunnen worden door de rechter, waarbij de vraag aan de orde is of het beding al dan niet oneerlijk is.

## Niet rechtsgeldig

Zo heeft de Rechtbank Noord-Nederland in haar [uitspraak van 24 augustus](#) geoordeeld dat een boetebeding zoals opgenomen in de algemene voorwaarden (in dit geval een ROZ-model uit 2003) onder het bereik van de Richtlijn valt, zodat de rechter ambtshalve moet onderzoeken of het boetebeding al dan niet oneerlijk is.

Na afweging van diverse factoren kwam de Rechtbank tot het oordeel dat het boetebeding niet rechtsgeldig was. Van belang was onder meer dat partijen niet apart hadden onderhandeld over het boetebeding en dat het boetebeding geen kernbeding was in de zin van de Richtlijn.

## Buitenproportioneel

Volgens de Rechtbank was het boetebeding ook buitenproportioneel. Op grond van de algemene voorwaarden zou de huurder een boete van 25 euro per kalenderdag krijgen voor elke niet nagekomen verplichting uit de huurovereenkomst en de bijbehorende algemene voorwaarden. De huurprijs bedroeg echter 571 euro, terwijl de verschuldigde boetes in beginsel oneindig kunnen oplopen.

Hieraan deed volgens de Rechtbank niet af dat de boetes slechts bedoeld waren als prikkel tot nakoming. Het boetebeding was daarom een oneerlijk beding in de zin van de Richtlijn. De rechtbank vernietigt het beding ambtshalve en wees de daarop gebaseerde vordering van de verhuurder integraal af.

Hoewel de huurder in deze uitspraak op grond van de huurovereenkomst en de toepasselijke algemene voorwaarden een boete had kunnen krijgen van de verhuurder vanwege het stelselmatig te laat betalen van de huur, kon de verhuurder deze boetes dus niet innen.

## Maximeren

Uit deze uitspraak blijkt dat een verhuurder boetebepalingen moet maximeren zijn. Verder is het raadzaam om de hoogte van de boete afhankelijk te stellen van de aard, ernst en de omvang van de overtreding en dus te differentiëren in boetebedragen. Voorkomen moet in ieder geval worden dat de boete bij niet-nakoming van een contractuele verplichting tot een buitensporig bedrag leidt, in verhouding tot de hoofdverplichting van de consument.

» [Uitspraak Rechtbank Noord-Nederland](#)

## Deel dit artikel

f in  

**[Carolyn Vethanayagam](#)** is advocaat bij **Linea Recta Advocatuur**.