

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 10701905 CV EXPL 23-12553

vonnis van: 1 februari 2024

fno.: 33623

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

1. [REDACTED]
nader te noemen: [REDACTED]
 2. [REDACTED]
nader te noemen: [REDACTED]
 3. [REDACTED]
nader te noemen: [REDACTED]
 4. [REDACTED]
nader te noemen: [REDACTED]
 5. [REDACTED]
nader te noemen: [REDACTED]
 6. [REDACTED]
nader te noemen: [REDACTED]
- allen wonende te Amsterdam
eisers
nader tezamen te noemen: eisers
gemachtigde: G.C. Zijlstra

t e g e n

1. de stichting Stichting Bewaarder Wembley
 2. de commanditaire vennootschap Wembley C.V.
- beiden gevestigd te Amsterdam
gedaagden
nader tezamen te noemen: Wembley
gemachtigde: mr. S.K. Tuithof

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 11 september 2023, met producties;
- de conclusie van antwoord tevens houdende eis in reconventie, met producties;
- de dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 19 december 2023, gezamenlijk met de zaken 10606297 CV EXPL 23-9768 en 10744431 CV EXPL 23-13469 [REDACTED] en [REDACTED] zijn op de zitting verschenen, vergezeld door de gemachtigde. Namens Wembley zijn S. Boot en S. van Essen verschenen, met de gemachtigde. Verder waren [REDACTED] en [REDACTED] aanwezig.

Voorafgaand aan de zitting hebben eisers een conclusie van antwoord in reconventie met producties genomen. Partijen hebben ter zitting hun standpunten aan de hand van pleitnotities toegelicht en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:
 - 1.1. Wembley is eigenaar van het appartementencomplex aan de Jan van Galenstraat te Amsterdam. De woningen in dit appartementencomplex worden door Wembley verhuurd aan jongeren in de leeftijdscategorie 23 tot en met 34 jaar. Om de doelgroep in het appartementencomplex te waarborgen contracteert Wembley slechts op basis van jongerencontracten als bedoeld in artikel 7:274c BW en tijdelijke huurcontracten in de zin van artikel 7:271 BW.
 - 1.2. Eisers hebben met ingang van 1 mei 2021 de volgende woonruimtes gehuurd van Wembley:
 - [REDACTED] Jan van Galenstraat [REDACTED] te Amsterdam;
 - [REDACTED] Jan van Galenstraat [REDACTED] te Amsterdam;
 - [REDACTED] Jan van Galenstraat [REDACTED] te Amsterdam;
 - [REDACTED] Jan van Galenstraat [REDACTED] te Amsterdam;
 - [REDACTED] Jan van Galenstraat [REDACTED] te Amsterdam;
 - [REDACTED] Jan van Galenstraat [REDACTED] te Amsterdam.De huurovereenkomsten zijn allemaal aangegaan voor de duur van twee jaar en zouden dus op 30 april 2023 hebben te eindigen.
 - 1.3. De kale aanvangshuurprijzen die partijen overeen zijn gekomen zijn opgenomen in artikel 4.6 van de respectievelijke huurovereenkomsten en bedragen:
 - voor [REDACTED]: € 830,00 per maand;
 - voor [REDACTED]: € 1.080,00 per maand;
 - voor [REDACTED]: € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED]: € 905,00 per maand;

- voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
- voor [REDACTED] € 830,00 per maand;

Met ingang van 1 juli 2022 heeft Wembley de huurprijzen verhoogd:

- voor [REDACTED] naar: € 857,39 per maand;
- voor [REDACTED] naar: € 1.115,64 per maand;
- voor [REDACTED] naar: € 852,23 per maand;
- voor [REDACTED] naar: € 934,87 per maand;
- voor [REDACTED] naar: € 852,23 per maand;
- voor [REDACTED] naar: € 857,39 per maand.

- 1.4. In de huurovereenkomsten is met betrekking tot huurprijswijziging het volgende opgenomen in artikel 5.2:

“Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 01-07-2021 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met maximaal 5%.”

- 1.5. In verband met het naderende einde van de huurovereenkomsten hebben partijen in de periode van oktober 2022 tot en met januari 2023 gesproken over langere voortzetting van de huur dan twee jaar. Wembley heeft eisers daarop ‘huurbeëindigingsovereenkomsten’ toegezonden die eisers hebben ondertekend. In de huurbeëindigingsovereenkomsten is het volgende opgenomen:

- voor [REDACTED]
*“De huurovereenkomst eindigt met wederzijds goedvinden op 30-04-2024. Alle rechten en verplichtingen van Partijen op grond van de Huurovereenkomst blijven tot deze einddatum onverminderd van kracht.
(...)
De indexatiedatum in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst wordt gewijzigd naar 01-07-2023. (...) Daarnaast zal per 01-05-2023 artikel 4.6 als volgt komt te luiden:
Cold rent (no VAT) € 905,00
(...)”*

- voor [REDACTED]
*“De huurovereenkomst eindigt met wederzijds goedvinden op 29-02-2024. Alle rechten en verplichtingen van Partijen op grond van de Huurovereenkomst blijven tot deze einddatum onverminderd van kracht.
(...)
De indexatiedatum in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst wordt gewijzigd naar 01-07-2023. (...) Daarnaast zal per 01-05-2023 artikel 4.6 als volgt komt te luiden:
Cold rent (no VAT) € 1.310,00
(...)”*

- voor [REDACTED]

"De huurovereenkomst eindigt met wederzijds goedvinden op 30-11-2023. Alle rechten en verplichtingen van Partijen op grond van de Huurovereenkomst blijven tot deze einddatum onverminderd van kracht.

(...)

De indexatiedatum in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst wordt gewijzigd naar 01-07-2023. (...) Daarnaast zal per 01-05-2023 artikel 4.6 als volgt komt te luiden:

Cold rent (no VAT) € 975,00

(...)"

- voor

"De huurovereenkomst eindigt met wederzijds goedvinden op 30-04-2024. Alle rechten en verplichtingen van Partijen op grond van de Huurovereenkomst blijven tot deze einddatum onverminderd van kracht.

(...)

De indexatiedatum in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst wordt gewijzigd naar 01-07-2023. (...) Daarnaast zal per 01-05-2023 artikel 4.6 als volgt komt te luiden:

Cold rent (no VAT) € 1.070,00

(...)"

- voor

"De huurovereenkomst eindigt met wederzijds goedvinden op 30-09-2023. Alle rechten en verplichtingen van Partijen op grond van de Huurovereenkomst blijven tot deze einddatum onverminderd van kracht.

(...)

De indexatiedatum in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst wordt gewijzigd naar 01-07-2023. (...) Daarnaast zal per 01-05-2023 artikel 4.6 als volgt komt te luiden:

Cold rent (no VAT) € 1.210,00

(...)"

- voor

"De huurovereenkomst eindigt met wederzijds goedvinden op 30-04-2024. Alle rechten en verplichtingen van Partijen op grond van de Huurovereenkomst blijven tot deze einddatum onverminderd van kracht.

(...)

De indexatiedatum in artikel 5.1 van de Huurovereenkomst wordt gewijzigd naar 01-07-2023. (...) Daarnaast zal per 01-05-2023 artikel 4.6 als volgt komt te luiden:

Cold rent (no VAT) € 930,00

(...)"

1.6. Met ingang van 1 juli 2023 heeft Wembley de huurprijzen verhoogd:

- voor van € 905,00 per maand naar € 941,22 per maand;
- voor van € 1.310,00 per maand naar € 1.363,71 per maand;
- voor van € 975,00 per maand naar € 1.014,98 per maand;
- voor van € 1.070,00 per maand naar € 1.113,87 per maand;
- voor van € 1.210,00 per maand naar € 1.259,61 per maand;
- voor van € 930,00 per maand naar € 968,13 per maand.

- 1.7. [REDACTED] en [REDACTED] hebben het gehuurde op 30 november 2023 respectievelijk 30 september 2023 niet verlaten en aan Wembley opgeleverd.

Vordering en verweer in conventie

2. Eisers vorderen in conventie, uitvoerbaar bij voorraad:

- I. vernietiging, dan wel nietigverklaring, van de tussen eisers en Wembley gesloten 'huurbeëindigingsovereenkomsten';
- II. een verklaring voor recht dat de huurovereenkomsten tussen eisers en Wembley per 1 mei 2023 voor onbepaalde tijd zijn voortgezet;
- III. vernietiging, dan wel nietigverklaring, van ieder beding in de tussen eisers en Wembley gesloten huurovereenkomsten dat eisers ten aanzien van de kale huurprijs van de woonruimtes een hogere betalingsverplichting oplegt dan:
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 1.080,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 905,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
- IV. een verklaring voor recht dat de betalingsverplichting van eisers ten aanzien van de kale huurprijs van de woonruimte per 1 mei 2021 tot en met heden een bedrag beloopt:
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 1.080,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 905,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
- V. hoofdelijke veroordeling van Wembley in de proceskosten.

3. Aan hun vordering leggen eisers ten grondslag dat de beëindigingsovereenkomsten tevens moeten worden gekwalificeerd als huurovereenkomsten, nu deze regelen dat eisers de woonruimte ná 30 april 2023 onder zich kunnen houden tegen betaling van een huurprijs. Uit artikel 7:271 lid 1 BW volgt vervolgens dat de huur door het aangaan van de beëindigingsovereenkomst met ingang van 1 mei 2023 voor onbepaalde tijd is verlengd. De beëindigingsovereenkomsten hebben de huur na afloop van de verlengde huurperiode ook niet doen eindigen, zo volgt uit artikel 7:271 lid 8 BW. Volgens dit artikellid kan een huurovereenkomst alleen worden beëindigd met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan. Beëindiging van de tweede, verlengde huurovereenkomst hadden partijen dus niet vóór afloop van de tijdelijke overeenkomst kunnen overeenkomen. De conclusie is volgens eisers dat partijen de huur per 1 mei

2023 voor onbepaalde tijd hebben voortgezet en dat de huurbeëindigingsovereenkomst nietig, dan wel vernietigbaar is.

4. Verder leggen eisers aan hun vordering ten grondslag dat Wembley niet gerechtigd was de huurprijs te verhogen. Artikel 7:271 lid 1 BW bepaalt dat indien een tijdelijke huurovereenkomst wordt opgevolgd door een nieuwe huurovereenkomst deze laatste moet worden opgevat als een verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst. Daarbij is volgens eisers geen ruimte voor aanpassing van de huurprijs aan veranderde marktomstandigheden. De voorwaarden waarop partijen de huurovereenkomsten oorspronkelijk zijn aangegaan (inclusief de huurprijs) blijven immers van kracht.
5. Bovendien heeft het huurprijsverhogingsbeding zoals neergelegd in artikel 5.2 van de huurovereenkomsten volgens eisers een oneerlijk karakter in de zin van de Richtlijn 93/13 EG (Richtlijn oneerlijke bedingen). Eisers stellen dat dit beding het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen ten nadele van hen (als consumenten) aanzienlijk verstoort. De wijze waarop de huurverhoging wordt berekend is voor een gemiddeld huurder niet te doorgronden, terwijl er bovendien sprake is van een extra huurverhoging in de vorm van een opslag van maximaal 5%.
6. Wembley heeft verweer gevoerd tegen de vorderingen van eisers. Dit verweer zal voor zover relevant bij de beoordeling aan de orde komen.

Vordering en verweer in reconventie

7. Wembley vordert in reconventie, uitvoerbaar bij voorraad:
 - I. een verklaring voor recht dat tussen partijen rechtsgeldig een beëindigingsovereenkomst tot stand is gekomen;
 - II. een verklaring voor recht dat de huurrelatie tussen Wembley en eiseres is beëindigd op de volgende data:
 - [REDACTED] 30 april 2024;
 - [REDACTED] 29 februari 2024;
 - [REDACTED] 30 november 2023;
 - [REDACTED] 30 april 2024;
 - [REDACTED] 30 september 2023;
 - [REDACTED] 30 april 2024;
 - III. veroordeling van eisers tot ontruiming van de door hen gehuurde woonruimtes, uiterlijk op bovengenoemde data, dan wel binnen twee weken na betekening van dit vonnis;
 - IV. hoofdelijke veroordeling van eisers in de proceskosten in reconventie.
8. Aan haar vorderingen legt Wembley kort gezegd ten grondslag dat met het sluiten van de huurbeëindigingsovereenkomsten ondubbelzinnig tussen partijen is overeengekomen

dat de huurovereenkomsten met wederzijds goedvinden eindigen op de datum zoals opgenomen in de beëindigingsovereenkomsten.

9. De overige stellingen en verweren van partijen in reconventie komen voorzover relevant bij de beoordeling aan de orde.

Beoordeling

10. Gelet op de samenhang tussen de vorderingen in conventie en in reconventie, zullen deze hieronder gezamenlijk worden beoordeeld.

De voortzetting van de huur

11. In de op 1 juli 2016 in werking getreden Wet doorstroming huurmarkt 2015, is de mogelijkheid opgenomen om een tijdelijke huurovereenkomst voor zelfstandige woonruimte te sluiten voor de duur van maximaal 2 jaar. De wet verbiedt verhuurders om twee tijdelijke huurcontracten achter elkaar aan te bieden. Daarover is in artikel 7:271 lid 1 laatste volzin BW het volgende opgenomen:
" (...) Indien na afloop van een voor bepaalde tijd van twee (...) jaar of korter aangegane huur met dezelfde huurder aansluitend opnieuw een huurovereenkomst wordt aangegaan, wordt deze laatste overeenkomst opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van eerstgenoemde huurovereenkomst. "

De uitzondering hierop staat in artikel 7:271 lid 8 BW. Dit lid bepaalt:

"Dit artikel geldt niet, indien de beëindiging geschiedt met wederzijds goedvinden nadat de huur is ingegaan. "

12. Tussen partijen is niet in geschil dat de oorspronkelijke huurovereenkomsten met het sluiten van de beëindigingsovereenkomsten zijn verlengd. De beëindigingsovereenkomst moet daarom worden beschouwd als een tweede huurovereenkomst. Op grond van het hierboven geciteerde deel van artikel 7:271 lid 1 BW wordt de beëindigingsovereenkomst (oftewel de tweede huurovereenkomst) van rechtswege opgevat als een verlenging van onbepaalde tijd van de eerste huurovereenkomst. Dat betekent dat met de tussen partijen met ingang van 1 mei 2023 geldende huurovereenkomsten in beginsel sprake was van een verlenging van de huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd.
13. Dat kan slechts anders zijn indien de huurovereenkomsten in onderling overleg zijn beëindigd op de afgesproken einddata, met toepassing van artikel 7:271 lid 8 BW. Naar het oordeel van de kantonrechter is dit in de onderhavige zaak echter niet het geval. Daartoe wordt het volgende overwogen.
14. Uitgangspunt in het huurrecht is dat de huurder als zwakke partij in vergaande mate beschermd dient te worden. Onderdeel daarvan is dat beëindiging van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd omdat de verhuurder dat wil aan (strenge) eisen moet voldoen. Bij beëindiging met wederzijds goedvinden gelden die eisen niet. Door dit wederzijds goedvinden eindigt de huurbescherming. Voor een geldige werking van een beëindiging van de huur met wederzijds goedvinden dient deze te zijn gesloten

nádat de huur is ingegaan. Indien vóór of bij het ingaan van de huurovereenkomst afspraken gemaakt zouden kunnen worden over beëindiging van de huur, zou dit het systeem van huurbescherming kunnen ondergraven omdat een huurder dan wellicht niet in volledige vrijheid afstand van zijn rechten doet.

15. In de onderhavige situatie is tussen partijen de vraag in geschil of een huurbeëindiging met wederzijds goedvinden op ieder moment ná de initiële huuringangsdatum (1 mei 2021) kon worden overeengekomen of dat dat pas kon nadat de tijdelijke huurovereenkomst was afgelopen (1 mei 2023) en voordat de verlengde huur was aangevangen.
16. In de situatie dat een huurder tijdelijk zelfstandige woonruimte huurt (voor de duur van maximaal 2 jaar), heeft hij weinig tot geen huurbescherming. Een tijdelijke huurovereenkomst eindigt van rechtswege na afloop van de afgesproken huurtermijn. De samenloop van een tijdelijke huurovereenkomst en een beëindigingsovereenkomst ligt niet voor de hand, omdat een tijdelijke huurovereenkomst al eindigt op de door de verhuurder gewenste datum. Op dat moment heb je als huurder geen huurbescherming waar je afstand van kunt doen. De sterke bescherming die het huurrecht biedt, geldt pas als de tijdelijke overeenkomst is verlengd voor onbepaalde tijd. Vanaf dit moment gelden immers voor de verhuurder alle vormvoorschriften voor opzegging van de huur en is de verhuurder gebonden aan de limitatieve opzeggingsgronden van artikel 7:274 lid 1 BW. De conclusie van Wembley dat eisers op elk moment na het begin van de huur (1 mei 2021) afstand konden doen van rechten die zij pas zouden krijgen op het moment dat de tijdelijke huur op 1 mei 2023 voor onbepaalde tijd werd verlengd is dus niet juist. Die rechten hadden eisers niet op 1 mei 2021, maar pas toen de huurovereenkomst op 1 mei 2023 verlengd werd. In dit geval hebben partijen de beëindigingsovereenkomsten gesloten in de periode van oktober 2022 tot en met januari 2023 en dat maakt dat de afspraken over de beëindiging van de huur niet zijn gemaakt op een moment nádat de (verlengde) huur is ingegaan.
17. De conclusie is dat op grond van artikel 7:271 lid 1 BW de huurovereenkomsten tussen partijen van 1 mei 2021 na het verstrijken van de bepaalde tijd voor onbepaalde tijd zijn verlengd. Het beding in de beëindigingsovereenkomsten met betrekking tot de beëindiging van de huur is nietig dan wel vernietigbaar. De daarop gerichte gevorderde verklaringen van recht van eisers zijn toewijsbaar. De vorderingen van Wembley in reconventie worden afgewezen.

De huurprijs

18. Dan is tussen partijen nog in geschil de vraag of Wembley gerechtigd was de huurprijs te verhogen. Deze discussie valt uiteen in twee onderdelen, namelijk 1) konden partijen bij het verlengen van de huurovereenkomst per 1 mei 2023 in onderling overleg een nieuwe huurprijs overeenkomen, en 2) is het huurverhogingsbeding zoals neergelegd in artikel 5.2 van de huurovereenkomsten vernietigbaar vanwege haar oneerlijke karakter. Hierover wordt het volgende overwogen.

Nieuw huurprijs na verlenging van de huurovereenkomst

19. De huurovereenkomsten die in deze zaak centraal staan hebben betrekking op geliberaliseerde woonruimten. De overeenkomsten zijn voor bepaalde tijd gesloten. Na het verstrijken van de termijn eindigen zij van rechtswege. Indien de huurovereenkomsten worden verlengd, wordt de nieuwe huurovereenkomst van rechtswege opgevat als een verlenging voor onbepaalde tijd van de huurovereenkomst. De grondslag voor de huur blijft dan hetzelfde en dezelfde voorwaarden gelden zoals die golden tijdens het aangaan van de oorspronkelijke huurovereenkomst. De verhuurder en huurder kunnen de huurprijs lopende de huurovereenkomst niet eenzijdig wijzigen. Een wijziging van de huurprijs kan enkel op grond van een huurprijswijzigingsbeding, zoals ook is opgenomen in de huurovereenkomst. In de onderhavige situaties zijn huurder en verhuurder samen een nieuwe huurprijs overeengekomen. Op deze voorwaarde heeft Wembley ingestemd met een verlenging van de huurovereenkomst. Deze huurprijsafspraken leidt echter niet tot een nieuwe huurprijs, omdat zij niet door een overeengekomen huurprijswijzigingsbeding, en derhalve in strijd met de wet, tot stand gekomen is.
20. De oorspronkelijke huurprijs is de huurprijs die eisers dienen te voldoen aan Wembley, met eventuele verhogingen op grond van het huurprijswijzigingsbeding, maar daarover hieronder meer.

Artikel 5.2 van de huurovereenkomsten

21. Eisers zijn consumenten, zodat ambtshalve toetsing aan het Europese en Nederlandse consumentenrecht moet plaatsvinden, in het bijzonder aan de Richtlijn oneerlijke bedingen.
22. Bij de beoordeling van het oneerlijke karakter van een beding gaat het erom of dat beding, in strijd met de goede trouw, het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen ten nadele van de consument aanzienlijk verstoort (artikel 3 lid 1 van de richtlijn). Hierbij moeten alle omstandigheden rond de sluiting van de overeenkomst worden meegewogen en alle andere bedingen van de overeenkomst, rekening houdend met de aard van de goederen of de diensten waarop de overeenkomst betrekking heeft, in aanmerking worden genomen. Voor het toetsingsmoment moet worden uitgegaan van de datum waarop de overeenkomst is gesloten. Irrelevant voor deze toets is daarom de feitelijke toepassing en uitvoering van de bedingen, of een achteraf gegeven uitleg. Verder moet rekening worden gehouden met de toepasselijke regels van het nationale recht wanneer partijen geen regeling zouden hebben getroffen.
23. Artikel 5.2 van de huurovereenkomst is te beschouwen als een beding dat is bedoeld om in meerdere overeenkomsten te worden gebruikt en is geen kernbeding. Gesteld noch gebleken is dat over het beding is onderhandeld.
24. Uit de jurisprudentie (o.a. ECLI:C:EU:2013:180 *RWE Vertrieb* en C-472/10, ECLI:EU:C:2012:242 *Invitel*) volgt dat het Hof van Justitie vergaande beperkingen aan de geldigheid van prijswijzigingsbedingen stelt. Een dergelijk beding moet in duidelijke

en begrijpelijke taal gesteld zijn, ofwel objectief bepaalbaar zijn. Het beding moet de gronden op basis waarvan en de wijze waarop de huurprijs kan worden aangepast bevatten en deze gronden moeten een geldige reden voor de wijziging van de huurprijs vormen. Het huurprijswijzigingsbeding moet zijn opgenomen in het huurcontract of de bijgesloten algemene voorwaarden. Andere omstandigheden die meewegen bij de beoordeling of een beding oneerlijk is zijn de volgende: of in de huurovereenkomst is opgenomen dat het huurprijswijzigingsbeding al dan niet ook tot huurverlaging kan leiden, of in het huurcontract is bepaald dat de huurder bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid de huurovereenkomst kan beëindigen, alsmede of de huurder nadat hij geïnformeerd is over de huurverhoging een reële mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst daadwerkelijk op te zeggen of te ontbinden.

25. In beginsel is een beding dat een wijziging van de huurprijs regelt eerlijk wanneer die wijziging is gegrond op de consumentenprijsindex en is toegelicht hoe de aanpassing van de huurprijs wordt berekend, of indien het beding verwijst naar de wettelijke regels omtrent het wijziging van de huurprijs. Op grond van het onderhavige beding is het naast een verhoging met de inflatiecorrectie ook mogelijk om daar bovenop nog ieder jaar maximaal 5% verhoging aan te zeggen. Daardoor is het evenwicht in strijd met de goede trouw ten nadele van eisers als consumenten aanzienlijk verstoord. Ook overigens voldoet het beding niet aan de hiervoor gestelde voorwaarden. Er ontbreekt een geldige grond voor de jaarlijkse wijziging met maximaal 5% boven de inflatiecorrectie, waardoor de huurder op dit punt aan de willekeur van de verhuurder is overgeleverd.
26. Wembley betoogt kort gezegd dat de regels voortvloeiend uit het RWE-arrest en het Invitel-arrest niet van toepassing zijn op huurovereenkomsten. Ook hierin wordt Wembley niet gevolgd. Weliswaar is de aard van de overeenkomst bij de beoordeling van het oneerlijke karakter van bedingen een relevante omstandigheid die meeweegt, maar dat betekent niet dat hieraan doorslaggevend betekenis moet worden toegekend en evenmin dat de in het RWE- en Invitelarrest gegeven uitleg in het kader van prijswijzigingsbedingen niet zouden gelden voor huur. Integendeel, het zou eerder in de rede liggen om de regels voortvloeiend uit genoemde arresten wél van toepassing te laten zijn bij huur, nu een woning behoort tot de eerste levensbehoeften en overstappen naar een andere huurwoning door de woningcrisis in veruit de meeste gevallen voor huurders geen reële optie is. Dat huur niet is uitgezonderd van de regels voortvloeiend uit het RWE- en Invitelarrest volgt ook uit meerdere rechtswetenschappelijke artikelen (Zie in dit verband bijvoorbeeld: *"Er zijn twee soorten wijzigingsbedingen"*, mr. R.H.C. Jongeneel, NJB 2022 802 en *"Huurverhogingen, algemene voorwaarden en wijzigingsbedingen"*, mr. M.B.M. Loos, NJB 2022 182), waarbij expliciet wordt ingegaan op de toepassing en gevolgen van deze regels in huurrechtelijke situaties, waaronder de situatie zoals in deze procedure aan de orde.
27. Het voorgaande betekent dat artikel 5.2 van de huurovereenkomsten vernietigd wordt vanwege haar oneerlijke karakter.
28. Gevolg van de oneerlijkheid is dat dit beding, gelet op de vaste jurisprudentie van het Europese Hof van Justitie, volledig buiten toepassing moet worden gelaten. Partiële vernietiging of herziening is niet mogelijk. Op het beding kan dus geen beroep worden gedaan. Evenmin kan ingevolge de Dexia arresten van het Europese Hof van Justitie (ECLI:EU:C:2021:68) aanspraak worden gemaakt op een wettelijke regeling van

aanvullend recht dat van toepassing zou zijn geweest als het beding niet in de overeenkomst stond.

29. Dit betekent dat de betalingsverplichtingen van eisers niet meer bedragen dan de oorspronkelijke aanvangshuurprijzen.

Proceskosten

30. Als de in het ongelijk gestelde partij wordt Wembley veroordeeld in de proceskosten.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. vernietigt de tussen eisers en Wembley gesloten huurbeëindigingsovereenkomsten;
- II. verklaart voor recht dat de huurovereenkomsten tussen eisers en Wembley per 1 mei 2023 voor onbepaalde tijd zijn voortgezet;
- III. vernietigt ieder beding in de tussen eisers en Wembley gesloten huurovereenkomsten dat eisers ten aanzien van de kale huurprijs van de woonruimtes een hogere betalingsverplichting oplegt dan:
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 1.080,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 905,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
- IV. verklaart voor recht dat de betalingsverplichting van eisers ten aanzien van de kale huurprijs van de woonruimte per 1 mei 2021 tot en met heden een bedrag beloopt:
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 1.080,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 905,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 825,00 per maand;
 - voor [REDACTED] € 830,00 per maand;
- V. veroordeelt Wembley hoofdelijk in de kosten van het geding, tot op heden aan de zijde van eisers begroot op:

exploot	€	129,14
salaris	€	408,00
griffierecht	€	86,00

totaal	€	623,14

voor zover van toepassing, inclusief btw;

-
- VI. veroordeelt Wembley hoofdelijk in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 68,00 aan salaris gemachtigde, voor zover van toepassing inclusief btw;
- VII. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;
- VIII. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.H.J. Evers, kantonrechter, bijgestaan door mr. K.J. Verschueren, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 1 februari 2024.



Voor gosse conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam