

LEGAL UPDATE

Bewijslastbeding betreffende hoofdverblijf op het adres van het gehuurde is oneerlijk

Datum: 12 april 2019

Verhuurders houden graag controle over welke personen feitelijk gebruik maken van hun woningen. Hierom is het zeer gebruikelijk dat in de op de huurovereenkomst van toepassing verklaarde algemene voorwaarden een beding wordt opgenomen, dat erop neer komt dat de huurder verplicht is om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de woning zelf te bewonen en aldaar zijn hoofdverblijf te hebben. In een recente zaak ten overstaan van het [gerechtshof Amsterdam](#) was in de algemene voorwaarden ook het volgende beding opgenomen: "De bewijslast van het hebben van hoofdverblijf rust op huurder."

Tussen verhuurder en huurder was in geschil of dit beding onder de omstandigheden van het geval voor de huurder oneerlijk is in de zin van Richtlijn 93/13/ EEG betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten. Het oneerlijk zijn van een beding in de zin van deze richtlijn resulteert in de nietigheid van dat beding.

Het gerechtshof oordeelde dat het beding oneerlijk (en dus nietig) is, omdat het in strijd met de goede trouw het evenwicht tussen de uit de huurovereenkomst voortvloeiende rechten en plichten van partijen aanzienlijk verstoort. In het bijzonder wordt met het beding afbreuk gedaan aan het recht van de huurder op huurbescherming, aldus het gerechtshof.

Hoewel het beroep van de verhuurder op het beding dus niet slaagde, betekende dat voor de verhuurder nog geen verloren zaak. Het gerechtshof overwoog namelijk tevens dat, indien een verhuurder gemotiveerd stelt dat de huurder niet zijn hoofdverblijf in de woning heeft, van die huurder mag worden verlangd dat hij feitelijke gegevens verstrekt, waaruit blijkt dat deze aldaar wel zijn hoofdverblijf heeft. Op grond van de door de verhuurder aangedragen bewijsmiddelen achtte het gerechtshof vervolgens voorshands bewezen dat de huurder, op het moment dat de juridische procedure door de verhuurder werd opgestart, niet zijn hoofdverblijf in de woning had. Het gerechtshof heeft de huurder nu in de gelegenheid gesteld om tegen dat voorshands oordeel tegenbewijs te leveren.

Dit is een Legal Update van de praktijkgroep Huurrecht.