

# 146. Huurprijsherziening door de verhuurder na afloop van de overeengekomen duur

MR. J.R.L. KICKKEN

Voor beleggers in commercieel vastgoed is de waarde van het onroerend goed veelal afhankelijk van de onderliggende huurovereenkomst. Een huurovereenkomst is, simpel gezegd, te waarderen op basis van de kwaliteit van de huurder, de duur van de overeenkomst en de overeengekomen huurprijs. Het is dan ook niet vreemd dat de huurprijsherziening als een belangrijk instrument wordt beschouwd door verhuurders van commerciële bedrijfsruimten.<sup>1</sup> Met dit instrument wordt immers voorkomen dat de huurprijs door de jaren heen uit de pas gaat lopen met de huur van vergelijkbare bedrijfsruimten. Dat is voelbaar in de waarde van een vastgoedportefeuille.

## Inleiding

Het is heel goed mogelijk dat een tien jaar oude huurovereenkomst (die nog steeds van toepassing is) in een volstrekt andere markt is aangegaan dan nu het geval is. Een schrijvend voorbeeld is de economische crisis die achter ons ligt. In deze 'huurdersmarkt' werden huurovereenkomsten aangegaan tegen aanzienlijk lagere huurprijzen dan nu weer gebruikelijk is. Tegen een dergelijke verandering in de markt kan de jaarlijkse huurprijsindexering niet op. In dat geval kan een huurprijsherziening uitkomst bieden. Hierbij moet de verhuurder er wel op bedacht zijn hoe de vaststelling geschiedt. Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter namelijk op de gemiddelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten in een tijdvak van vijf jaar voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering (ook wel de referentieperiode genoemd) en niet op de dan geldende markthuur.<sup>2</sup> Het is daarom van belang om bewust te zijn van het moment waarop de huurprijsherziening (in zijn voordeel) tot de beschikking van verhuurder staat. Hierover hierna meer. Allereerst ter opfrissing het volgende.

## Artikel 7:303 BW

Hoe werkt de methodiek van de huurprijsherziening ook alweer? De mogelijkheid hiertoe is geregeld in artikel

7:303 BW.<sup>3</sup> Hierin staat, kort gezegd, dat zowel huurder als verhuurder kan vorderen dat de rechter de huurprijs nader vaststelt indien die niet overeenstemt met die van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse (lid 1). Dit kan (i) indien de overeenkomst voor bepaalde tijd geldt, na afloop van de overeengekomen duur (lid 1 sub a) of (ii) in alle andere gevallen, telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd (lid 1 sub b).

Als gezegd kijkt de rechter bij het vaststellen van de huurprijs niet naar de marktconforme huurprijzen van dat moment. Van belang zijn de gemiddelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaar voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering (lid 2). Daarnaast beoordeelt de rechter nog of er verbeteringen van het gehuurde zijn aangebracht op de kosten van huurder. Indien de verhoging enkel het gevolg is van die verbeteringen wijst de rechter de vordering namelijk af (lid 3). Wat betreft de ingangsdatum van de huurprijsvaststelling geldt als hoofdregel dat de datum waarop de nadere huurprijsvaststelling is gevorderd als ingangstijdstip geldt (lid 4). Indien een vordering is ingesteld vóór het ingaan van de nieuwe huurperiode, dan gaat de nieuwe huurprijs niet in vóór het einde van de periode waarvoor de oude huurprijs geldt.<sup>4</sup>

1 De huurprijsherziening is een recht dat voor zowel de verhuurder als huurder van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW toekomt. In dit artikel beperk ik mij echter tot de verhuurder.

2 Artikel 7:303 lid 2 BW.

3 Voor een uitvoerige behandeling van de methodiek van artikel 7:303 en 7:304 BW verwijs ik naar het artikel in het tijdschrift *Huurrecht in praktijk* 'Huurprijsaanpassing 290-bedrijfsruimte nader bekeken' door mr. M.H.P. de Wit en R. Haasbroek MSRE (*HIP* 2013, nr. 5).

4 *Kamerstukken II* 2000/01, 26932, nr. 5, p. 14

Terug naar de kern van dit artikel: het tijdstip waarop de vordering tot het nader vaststellen van de huurprijs kan worden ingesteld (lid 1). Als gezegd is de huurprijs mede van belang voor de waarde van het onroerend goed. Een verhuurder kan er daarom bij gebaat zijn om die tegen de eerst mogelijke datum te laten aanpassen. De vraag die in dit artikel centraal staat is wanneer dat moment zich voordoet.

Artikel 7:303 lid 1 BW is op het oog een duidelijk artikel dat weinig ruimte laat voor discussie. Maar schijn bedriegt. Er is in de praktijk discussie over het tijdstip waarop de huurprijs nader kan worden vastgesteld. Deze problematiek ziet op artikel 7:303 lid 1 sub a BW bij de vraag wat moet worden verstaan onder ‘na afloop van de overeengekomen duur’. Om inzicht te geven in deze problematiek wordt een aantal voorbeelden aangehaald uit de jurisprudentie. Hoewel er diverse varianten zijn te bedenken, beperkt dit artikel zich tot drie aansprekende casussen uit de praktijk.

### Voorbeeld 1: De huurovereenkomst aangegaan voor de duur van tien + vijf + vijf jaar

Te beginnen met een huurovereenkomst met een duur van tien jaar die behoudens opzegging wordt verlengd voor een periode van twee keer vijf jaar. Dit is een vergelijkbare structuur als de meest gebruikelijke structuur bij de huur van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW, namelijk een duur van vijf plus vijf jaar. De toepassing van artikel 7:303 lid 1 sub a BW lijkt in dit voorbeeld niet lastig, want: na afloop van de overeengekomen duur (tien jaar) kan de huurprijs nader worden vastgesteld.

Toch zijn in de jurisprudentie voorbeelden te vinden waarin een andere uitleg wordt gegeven aan artikel 7:303 lid 1 sub a BW. Het arrest van het Hof Arnhem van 7 september 2010<sup>5</sup> is hier een mooi voorbeeld van. Partijen waren een huurovereenkomst aangegaan voor de duur van tien jaar die, als te doen gebruikelijk (in ROZ-modellen), behoudens opzegging, werd verlengd met (twee keer) een periode van vijf jaar. De verhuurder beargumenteerde dat de huurovereenkomst moest worden beschouwd als een huurovereenkomst voor de duur van twintig jaar (tien plus vijf plus vijf jaar). Met als gevolg, aldus verhuurder, dat de huurprijs pas na afloop van de overeengekomen duur van twintig jaar nader kon worden vastgesteld. Dit is naar het oordeel van het hof onjuist. Volgens het hof is de overeengekomen duur in dit geval tien jaar. Dit betekent dat daarmee ook de huurprijs nader kan worden vastgesteld na tien jaar. Dat de verlengingsmogelijkheid niet door een uitdrukkelijke wilsverklaring wordt verwezenlijkt, maakt dat niet anders.<sup>6</sup> Het oordeel van het hof is tevens in lijn met de parlementaire geschiedenis:

‘Naar onze mening moet onder overeengekomen duur worden verstaan de duur waarvoor de overeenkomst in

eerste aanleg, dat wil zeggen ongeacht een eventuele mogelijkheid tot verlenging door gebruikmaking van een optie, is aangegaan.’<sup>7</sup>

Anders is de situatie van een huurovereenkomst die voor vijf jaar is aangegaan en nadien van rechtswege is verlengd met vijf jaar op grond van artikel 7:292 lid 2 BW. In dat geval geldt de verlenging met vijf jaar *niet* als een overeengekomen duur, zo blijkt uit de parlementaire geschiedenis.<sup>8</sup> Artikel 7:303 lid 1 sub a BW gaat dan niet op. Of dit voor de praktijk een groot verschil maakt is een tweede. Voor ‘andere gevallen’ geldt immers de regel van artikel 7:303 lid 1 sub b BW op grond waarvan de huurprijs nader kan worden vastgesteld, telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan of waarop de laatste door de rechter vastgestelde huurprijs is gevorderd.

### Wat moet worden verstaan onder ‘na afloop van de overeengekomen duur’ (artikel 7:303 lid 1 sub a BW)?

In dit voorbeeld had de verhuurder er kennelijk baat bij om de huurprijsherziening zo ver mogelijk voor zich uit te schuiven. Waarschijnlijk was de huurprijs van een dermate hoog niveau dat die zou kelderen na een nadere vaststelling. Anders dan in de inleiding kan een verhuurder er vice versa baat bij hebben om de huurprijsherziening zo lang mogelijk uit te stellen. Hier ging dat echter niet op. Een verlengingsmogelijkheid zonder uitdrukkelijke wilsverklaring betekent niet dat de gehele periode (inclusief verlengingen) als één overeengekomen duur moet worden beschouwd.

### Voorbeeld 2: De huurovereenkomst aangegaan voor 25 jaar met daarin break-opties

Een variant die overeenkomsten vertoont met het vorige voorbeeld, is de situatie waarbij de huurovereenkomst is aangegaan voor 25 jaar, maar waarbij, anders dan hiervoor, diverse tussentijdse beëindigingsmogelijkheden (of break-optie) overeengekomen zijn. Dit was aan de orde in de casus die speelde bij (wederom) het Hof Arnhem van 16 december 2008.<sup>9</sup>

Om precies te zijn ging het om een huurovereenkomst aangegaan voor een bepaalde periode van 25 jaar met daarin een drietal break-opties opgenomen, die alle enkel door huurder inroepbaar waren. Verhuurder vorderde een huurprijsherziening op het tijdstip van een van de break-opties. Het hof oordeelde echter dat een tussentijdse beëindigingsmogelijkheid niet gelijk is te stellen met een stilzwijgende verlengingsoptie (die in het voorbeeld hiervoor

5 Hof Arnhem 7 september 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BN5668.

6 Hof Arnhem 7 september 2010, ECLI:NL:GHARN:2010:BN5668, r.o. 4.5.

7 Kamerstukken I 1979/80, 15666, nr. 45a, p. 2.

8 Kamerstukken II 1980/81, 16655, nr. 3, p. 11.

9 Hof Arnhem 16 december 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BH7017.

voorbijkwam). Immers, bij een stilzwijgende verlengingsoptie zou het (indien de optie wordt weggedacht), voor beide partijen mogelijk zijn na afloop van de overeengekomen duur de huurovereenkomst te beëindigen, zo oordeelde het hof. Bovendien leken partijen bewust onderscheid te willen maken tussen verlenging (waarbij een huurprijswijziging aan het eind van de oorspronkelijk overeengekomen duur mogelijk is) en een vroegtijdige beëindiging door huurder.<sup>10</sup>

### De break-optie is niet te beschouwen als een verlengingsperiode waartegen de huurprijs nader kan worden vastgesteld.

Volgens het hof is in casu nu wél sprake van een bepaalde periode met een overeengekomen duur. De break-optie is niet te beschouwen als een verlengingsoptie waartegen de huurprijs nader kan worden vastgesteld in de zin van artikel 7:303 lid 1 sub a BW. Volgens het hof kon de huurprijs daarom niet eerder dan 25 jaar na huuringangsdatum worden herzien. In dit geval was de verhuurder dus nog ongewenst gebonden aan de initieel overeengekomen huurprijs.

### Voorbeeld 3: De huurovereenkomst aangegaan voor de duur van tien + tien jaar

In het laatste voorbeeld is de huurovereenkomst, net als in het eerste voorbeeld, aangegaan voor de duur van tien jaar en wordt hij vervolgens, behoudens opzegging, verlengd met een nieuwe periode van tien jaar. Als zojuist besproken kwalificeert dit niet als een overeengekomen duur van twintig jaar in de zin van artikel 7:303 lid 1 sub a BW. Daarmee rijst tegelijk de vraag tegen welke eerste mogelijkheid verhuurder de huurprijs dan wél kan herzien (in het geval dat de huurprijs aan het einde van de eerste periode van tien jaar wel nader is vastgesteld).

Artikel 7:303 lid 1 sub a BW spreekt over de ‘afloop van de overeengekomen duur’. Als aansluiting wordt gezocht bij de hiervoor aangehaalde tekst uit de parlementaire geschiedenis (lees: ‘Naar onze mening moet onder overeengekomen duur worden verstaan de duur waarvoor de overeenkomst in eerste aanleg (...) is aangegaan.’)<sup>11</sup> lijkt het erop dat de wetgever heeft bedoeld dat alleen de eerste huurperiode onder deze definitie valt. Dit zou betekenen dat artikel 7:303 lid 1 sub a BW niet geldt indien aan het einde van de overeengekomen duur (na tien jaar) de huurprijs is herzien. De tweede termijn van tien jaar is immers niet de duur waarvoor de overeenkomst in eerste aanleg is aangegaan. De consequentie lijkt dan dat de eerst mogelijke

datum voor het nader vaststellen van de huur moet worden bepaald op grond van artikel 7:303 lid 1 sub b BW. In dat geval kan de huurprijs, nadat de huurprijs is herzien aan het einde van de eerste periode van tien jaar, opnieuw worden vastgesteld nadat tenminste vijf jaar zijn verstreken.<sup>12</sup>

De vraag is of deze interpretatie juist is. Deze lezing wordt op haar beurt namelijk tegengesproken in het inmiddels oude arrest van de Hoge Raad van 23 februari 1996.<sup>13</sup> In deze casus was een huurovereenkomst aangegaan voor de duur van tien jaar met een verlengingsperiode van tevens tien jaar. De vraag in deze casus was, net als hiervoor, wanneer de huurprijs weer voor het eerst kan worden vastgesteld op het moment dat de huurprijs aan het einde van de eerste periode van tien jaar laatstelijk is vastgesteld. De Hoge Raad oordeelde dat de huurprijs die is overeengekomen bij het begin van de verlengingsperiode (dus na de eerste periode van tien jaar) gold voor de gehele navolgende verlengingsperiode van tien jaar.<sup>14</sup> De Hoge Raad lijkt hiermee te zeggen dat ook de verlengingsperiode van tien jaar kwalificeert als een ‘overeengekomen duur’ in de zin van artikel 7:303 lid 1 sub a BW. Dit wordt onderschreven in de noot bij het arrest waarin valt te lezen dat de opvatting, dat de herziene huurprijs betrekking heeft op de volledige verlengingsperiode, in overeenstemming is de met de wettelijke systematiek. Het stelsel dat door de kantonrechter telkens na het verstrijken van vijf jaar een wijziging in de huurprijs kan worden aangebracht (artikel 7:1632a BW (oud)) is bewust door de wetgever verlaten. Dit vanwege de explosieve groei van huurprijzen in bepaalde winkelcentra.<sup>15</sup>

Met deze uitleg in het achterhoofd lijkt de tweede verlengingsperiode daarmee dus toch tevens te kwalificeren als een ‘overeengekomen duur’ ex artikel 7:303 lid 1 sub a BW. Dit zou tot gevolg hebben dat, in het aangehaalde voorbeeld van de huurovereenkomst met de duur van tien plus tien jaar, de huurprijs pas kan worden herzien na afloop van de verlengingsperiode van tien jaar. Is op dat moment de huur daadwerkelijk laatstelijk aangepast, dan is de eerstvolgende mogelijkheid niet na vijf jaar (overeenkomstig artikel 7:303 lid 1 sub b BW), maar pas weer aan het einde van die verlengingsperiode van tien jaar. Is de huur niet na het verstrijken van de eerste overeengekomen duur aangepast (in het voorbeeld na tien jaar), dan kan dat nadien alsnog. De eerst mogelijke datum is dan niet na de verlengingsperiode van tien jaar (in het voorbeeld na twintig jaar), maar kan op ieder moment. Let wel, de nieuwe huurprijs geldt dan pas met ingang van de dag waarop de huurprijsherziening is gevorderd en niet met terugwerkende kracht.<sup>16</sup>

10 Hof Arnhem 16 december 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BH7017, r.o. 4.4-4.6.

11 Kamerstukken I 1979/80, 15 666, nr. 45a, p. 2.

12 Artikel 7:303 lid 1 sub b BW.

13 HR 23 februari 1996, NJ 1996, 432, ECLI:NL:HR:1996:ZC1999 (Kraassenberg/Manfield).

14 Mr. H.E.M. Vrolijk, GS Huurrecht, art. 7:303 BW, aant. 2.3.3.

15 HR 23 februari 1996, ECLI:NL:HR:1996:ZC1999, m.nt. PA. Stein (Kraassenberg/Manfield).

16 Artikel 7:303 lid 4 BW.

### Kortom

Op basis van de voorgaande drie voorbeelden kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

- De overeenkomst voor bepaalde tijd die, behoudens opzegging, wordt verlengd met wederom een periode voor bepaalde tijd. Deze moeten samen niet als één huurperiode worden beschouwd waarbij pas aan het einde een huurprijsaanpassing mogelijk is, maar als losse periodes (*voorbeeld 1*).
- De overeenkomst voor bepaalde tijd met halverwege de duur een break-optie. Deze break-optie geldt niet als een stilzwijgende verlengingsoptie (zoals in het voorbeeld hiervoor). De huurprijs kan pas aan het einde van de periode voor bepaalde tijd worden aangepast (*voorbeeld 2*).
- De overeenkomst voor bepaalde tijd die, behoudens opzegging, wordt verlengd met wederom een periode voor bepaalde tijd. Niet alleen de eerste, maar ook de verlengingsperiode kwalificeert als de 'overeengekomen duur'. De huurprijsaanpassing is steeds mogelijk aan het einde

van elke (verlengings)periode (*voorbeeld 3*).

Deze voorbeelden geven duidelijk het belang weer van de bewuste keuze voor de duur van de huurovereenkomst wanneer het aankomt op de mogelijkheden tot een huurprijsherziening. Een onjuiste voorstelling van zaken kan, zoals hiervoor is terug te lezen, resulteren in het (voor verhuurder) ongewenste resultaat waarbij de hoge huur na korte duur alweer naar beneden wordt vastgesteld. Of wellicht nog vervelender, in het resultaat dat een verhuurder in plaats van maar vijf jaar, nog twintig jaar vast zit aan een veel te lage huur. Het verdient daarom aanbeveling om, met de waardebeoordeling van vastgoed in het achterhoofd, zorgvuldig stil te staan bij het overeenkomen van de duur van de huurovereenkomst, de keuze voor verlengingsmogelijkheden en break-opties.

#### Over de auteur

**Mr. Joris Kickken**

Advocaat bij Lexence N.V.