

HUURRECHT



Nieuwsbrief over huurrecht

Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 38
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman
Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteuren

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen
SDWW Advocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen
Staedion
Mr. R.M. Goeman
VBTM advocaten te Rotterdam
Mr. M. van den Oord
VBTM advocaten te Rotterdam
Mw. mr. C.V. van Enkevort
Woningstichting Rochdale
Mr. D.L. van Praag
NGNB advocaten te Amsterdam
Mr. S. Baggen
NGNB advocaten te Amsterdam

Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254

Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

www.futd.nl

© Rendement Uitgeverij BV 2024

Follow us:



Follow us:



Follow us:



JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Huurindexatie 2023 via het CPI inflatiecijfer is onredelijk

2024-0011

Huurders huren bedrijfsruimten op de bloemenveilig Aalsmeer. In de algemene huurvoorwaarden staat dat de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd met de consumentenprijsindexatie. Huurders willen dat de jaarlijkse huurverhoging over 2023 op een lager percentage wordt vastgesteld. De kantonrechter Amsterdam deed onlangs een uitspraak in deze zaak. De rechter gaat grotendeels mee met de vordering van huurders en bepaalt dat de huurprijsindex met ingang van 1 januari 2023 8% bedraagt.

Casus

Huurders huren boxruimten in de grote hallen van de bloemenveiling Aalsmeer. Hun huurovereenkomsten verwijzen naar de eigen algemene voorwaarden van de verhuurder. In deze algemene voorwaarden staat dat de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd met de consumentenprijsindex (CPI). De CPI voor de maand juli van 2022 met basisjaar 2006 bedroeg 10,3%, zodat de huurprijs door verhuurder met ingang van 1 januari 2023 verhoogd werd met 10,3%. Verhuurder heeft toegezegd dat huurders over het jaar 2023 2% cashback krijgen op de huur. Huurders vorderen een verklaring voor recht dat de huurprijsindex met ingang van 1 januari 2023 4,3%, althans 4,8%, althans een door de kantonrechter te bepalen percentage van minder dan 10,3% bedraagt.

Kantonrechter

De kantonrechter is van oordeel dat er geen sprake is van onvoorziene omstandigheden. De mogelijkheid van hoge inflatie, waardoor de CPI hoog zal zijn, is verdisconteerd in de huurovereenkomst. De kantonrechter is daarentegen wel van oordeel dat het hanteren van 10,3% huurindexatie naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid leidt tot onaanvaardbare gevolgen.

Het CBS heeft voor juli 2022 de CPI vastgesteld op 10,3%. Maar het CBS heeft medio 2022 aangekondigd dat zij de berekeningsmethode voor de CPI gaat aanpassen, omdat de gehanteerde methode onvoldoende rekening houdt met het feit dat er naast nieuwe energiecontracten met een hoge prijs voor energie, ook nog langlopende energiecontracten bestonden met een goedkopere prijs voor energie. Volgens het CBS leidde dit in de zomer van 2022 tot relatief een te hoge weergave van de inflatie op dat moment.

De nieuwe berekeningsmethode van het CBS is ingegaan per juni 2023. Het CBS heeft gepubliceerd wat de CPI in 2022 zou zijn als toen al de nieuwe rekenmethode was toegepast. Voor de maand juli 2022 zou dit uitkomen op een CPI tussen 7,4% en 8,6%, zodat ook de kantonrechter daar vanuit gaat. Het toepassen van de CPI leidt volgens de kantonrechter daarom niet tot het kennelijk doel dat partijen voor ogen hadden; een huurprijs die jaarlijks gecorrigeerd wordt met alleen de inflatie. Het handhaven van de huurprijsverhoging van 10,3% is daarom in beginsel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar.

De verhuurder heeft dat ook ingezien en heeft daarom bij alle huurders een betaalkorting van 2% toegepast over het huurbedrag van 2023. Hierdoor wordt wel de huur voor 2023 met 10,3% verhoogd, maar 2% van het huurbedrag hoeft niet betaald te worden. De kantonrechter oordeelt dat dat onvoldoende compensatie is, omdat de huur in dat geval wel gestegen is met 10,3% en de huurstijging het volgende jaar daardoor hoger is dan de inflatie.

De kantonrechter bepaalt de indexatie van de huur over 2023 op 8%, het gemiddelde van 7,4% en 8,6% (de bandbreedte van de CPI van juli 2022 als het CBS al met de nieuwe methode zou hebben gerekend).

Conclusie

Het is gebruikelijk dat bij de verhuur van bedrijfsruimte een huurindexatie wordt afgesproken die gebaseerd wordt op het door het CBS uitgegeven CPI. In dit geval hanteerde de verhuurder eigen algemene voorwaarden, maar ook in de ROZ-modellen wordt er gebruik gemaakt van de CPI.

In juli 2023 heeft het CBS bericht dat het een nieuwe methode voor het meten van energieprijzen toepast in de CPI. De CPI viel namelijk hoger uit dan de daadwerkelijke inflatie. Het CBS heeft de reeds gepubliceerde cijfers niet herzien.

In gevallen waarbij de huurindexatie over het jaar 2023 gerelateerd werd aan de CPI kan er sprake zijn van een verhoging van de huur die hoger is dan de daadwerkelijke inflatie. De kantonrechter oordeelde in dit geval dat dat in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.

Huurders en verhuurders van bedrijfsruimte doen er goed aan om de gehanteerde huurindexatie over het jaar 2023 opnieuw onder de loep te nemen. Gelet op deze uitspraak van de kantonrechter is de kans groot dat er veel meer huurovereenkomsten zijn waarbij de huurindexatie in 2023 naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

Rechtbank Amsterdam
ECLI:NL:RBAMS:2024:193

18-01-2024,