

Achteraf huur indexeren, mag dat?



In veel (standaard)huurovereenkomsten is een indexeringsclausule opgenomen. Die houdt in dat de huurprijs eens per jaar kan worden verhoogd volgens een in de overeenkomst bepaalde wijze van indexering.

Het komt voor dat de verhuurder in de praktijk de indexeringsclausule niet toepast. Stel dat de verhuurder 4 jaar achtereen vergeten is de indexering toe te passen. De vraag rijst dan of de verhuurder dat in één keer mag inhalen. Dit zou betekenen dat de huurder om te beginnen in de toekomst een flink verhoogde huur gaat betalen, die wordt namelijk verhoogd met 4 jaar indexering. Daarnaast zou de huurder ook 'achterstallige' huur over de afgelopen 4 jaar moeten betalen.

Dat klinkt op het eerste gezicht onredelijk. Toch is de lijn in de jurisprudentie dat de verhuurder in beginsel met terugwerkende kracht mag indexeren zie bijvoorbeeld de uitspraak van het Hof Amsterdam van 10 april 2012 (lees [hier](#)). De redenering daarachter is dat het recht van de verhuurder op indexering niet verloren is gegaan door rechtsverwerking. Voor rechtsverwerking is enkel stilzitten niet voldoende, daar zijn bijkomende omstandigheden voor nodig. Wel is de periode dat de verhuurder de achterstallige huur terug kan vorderen beperkt tot 5 jaar, omdat dergelijke vorderingen na 5 jaar verjaren. (Let op, die verjaring geldt dus alleen voor het innen van de achterstallige huur, niet voor de mogelijkheid om een verhoogde huur voor de toekomst vast te stellen op basis van de indexering).

De verhuurder mag dus achteraf indexeren. Maar geen goede rechtsregel zonder uitzondering. Onder bepaalde omstandigheden kan het toch naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn om achteraf te indexeren. Een recent voorbeeld speelde in de zaak van de rechtbank Overijssel van 13 december 2016 (lees [hier](#)). In dat geval had verhuurder Nettorama een deel van haar supermarktruimte in 1983 verhuurd aan een huurder die daar brood, kaas en noten verkocht. In de huurovereenkomst stond een indexeringsclausule.

De indexeringsclausule was door Nettorama nooit toegepast, maar in 2015, dus 32 jaar na aanvang van de overeenkomst, wilde Nettorama dit alsnog doorvoeren. Dit zou betekenen dat de huurder € 3.100,45 per maand zou moeten gaan betalen in plaats van € 1.000,-. Ook zou over de afgelopen 5 jaar maar liefst € 114.362,50 aan achterstallige huur voldaan moeten worden.

De kantonrechter acht dit onredelijk. Daarbij wijst de kantonrechter erop dat Nettorama jaarlijks een jaarafrekening van de huurprijs verstrekke, zonder de indexering, en dat de huurder er dus op mocht vertrouwen dat Nettorama geen aanspraak meer zou maken op de indexering.

Deze redenering van de kantonrechter is wat mij betreft vrij dun, omdat het enkele verstrekken van een jaarafrekening nog niet betekent dat een verhuurder afstand doet van zijn recht om indexering te vorderen. Niettemin is de uitkomst van deze procedure wel bevredigend, omdat het na 32 jaar betalen van € 114.362,50 wel erg veel van het goede is.

Hoofregel is dus dat de verhuurder achteraf mag indexeren, tenzij het de kantonrechter te gortig wordt.

Ginio Beij (beij@m2advocaten.nl)