

HIP 2015(7) 246 Huurprijsherziening, onverschuldigde betaling en (wettelijke) rente

10-11-2015

Auteur(s): Beij, mr. G.I.

Als een huurprijsherziening ex artikel 7:303 BW wordt ingezet, kan het lange tijd duren voordat daadwerkelijk de definitieve huurprijs wordt vastgesteld. Als na het doorlopen van de procedure de huurprijs is vastgesteld, kan dit betekenen dat de huurder een fors bedrag aan huur moet bijbetalen, of dat de verhuurder een flink bedrag terug moet betalen. Ook een eventuele rentevergoeding loopt dan op. De vraag is of er (wettelijke) rente kan worden gerekend over die bedragen. In dit artikel wordt besproken of en wanneer dit het geval is.

In het kort: Het verloop van de huurprijsherzieningsprocedure en de regeling met betrekking tot de wettelijke rente

Alvorens in te gaan op de vraag wanneer er rente kan worden gevorderd, eerst een korte beschrijving van het verloop van de huurprijsherzieningsprocedure en van de wettelijke (handels)rente.

Verloop huurprijspprocedure¹

De wettelijke huurprijsherziening begint doorgaans met een verzoek van huurder of verhuurder om buiten rechte te bezien of er in gezamenlijk overleg tot een nieuwe huurprijs kan worden gekomen. Lukt dit niet, dan wordt een huurprijsherziening bij de rechter gevorderd op grond van het bepaalde in artikel 7:303 BW. Een vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs op grond van het bepaalde in artikel 7:303 BW is slechts ontvankelijk indien dit vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs opgesteld door een door huurder en verhuurder gezamenlijk aangewezen deskundige. Komen partijen niet onderling tot aanwijzing van een deskundige, dan kan bij de kantonrechter op grond van artikel 7:304 BW een verzoek worden ingediend om een deskundige door de kantonrechter te laten benoemen. De datum van indiening van het verzoekschrift geldt als ingangsdatum van de nieuwe huurprijs.

Als de deskundige zijn advies omtrent de nadere huurprijs heeft uitgebracht, kan het zijn dat partijen er alsnog gezamenlijk uitkomen. Gebeurt dat niet, dan kan een van de partijen vorderen dat de kantonrechter de nieuwe huurprijs vaststelt op grond van het bepaalde in artikel 7:303 BW. Mocht er in het voortraject geen verzoekschriftprocedure nodig zijn geweest om te komen tot benoeming van een deskundige, dan geldt de datum van het instellen van de huurprijsvordering als de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs. Tegen het vonnis waarin de nieuwe huurprijs wordt vastgesteld, is hoger beroep en cassatie mogelijk.

In de praktijk kan het soms enige tijd duren voordat de deskundige zijn advies omtrent de nadere huurprijs heeft opmaakt. Als vervolgens de huurprijspprocedure wordt gevoerd, kan het in totaal enige jaren duren voordat de definitieve huurprijs wordt vastgesteld.² Zeker als het om een substantiële huurprijsaanpassing gaat, is van belang of er dan een rentevergoeding kan worden verlangd.

Wettelijke (handels)rente

Artikel 6:119 BW geeft de mogelijkheid om rente te vorderen wegens de vertraging in de betaling van een geldsom. De wettelijke rente is verschuldigd over de periode dat de schuldenaar met de betaling in verzuim is geweest. Of er sprake is van verzuim wordt bepaald aan de hand van artikel 6:81 BW e.v. Een belangrijke wijze waarop een schuldenaar in verzuim kan geraken, is het niet voldoen aan een ingebrekestelling, een schriftelijke aanmaning waarbij een termijn wordt gegeven om alsnog na te komen. Een andere voor de huurrechtpraktijk belangrijke wijze om in verzuim te komen, is het overschrijden van een fatale termijn, waarbij de voor voldoening van de huurprijs bepaalde termijn verstrijkt, zonder dat betaling plaatsvindt. Een schuldenaar raakt nimmer in verzuim als een vordering (nog) niet opeisbaar is of de vertraging in de betaling niet aan de schuldenaar kan worden toegerekend. In het kader van het (terug)betalen van huur met terugwerkende kracht wordt op dit laatste aspect hierna nog nader ingegaan.

Artikel 6:119a BW geeft de mogelijkheid om de wettelijke handelsrente – die in de regel hoger ligt dan de wettelijke rente – te vorderen indien het gaat om de nakoming van een handelsovereenkomst. Artikel 6:119a lid 1 BW definieert een handelsovereenkomst als een overeenkomst van levering van goederen of diensten ombaat die gesloten is tussen natuurlijke personen die handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf en/of rechtspersonen. Er is enige discussie of een huurovereenkomst aangemerkt kan worden als een handelsovereenkomst, maar in de literatuur wordt aangenomen dat dat het geval is.³ Omdat de wettelijke handelsrente een stuk hoger is dan de wettelijke rente, is het aantrekkelijk om deze indien mogelijk te vorderen.⁴ De wettelijke rente bedraagt op jaarbasis per 1 januari 2015 2%, de wettelijke handelsrente 8,05%.⁵

De regeling met betrekking tot de wettelijke (handels)rente betreft regeland recht, zo blijkt uit artikel 6:119 lid 3 en artikel 6:119a lid 6 BW. Artikel 6:119 lid 3 BW bepaalt dat indien een hogere contractuele rente is bedongen, die rente geldt in plaats van de wettelijke rente. Artikel 6:119a lid 6 BW bepaalt dat de bepalingen omtrent de wettelijke handelsrente ook gelden bij een andere overeengekomen rente, ongeacht of die lager of hoger is.

In de praktijk wordt vaak gebruikgemaakt van de zogenaamde ROZ-contracten, waar bij de oudere modellen (2003, 2008) een contractuele boeterente is opgenomen van 2% per kalendermaand of gedeelte daarvan. Bij het meest recente model (2012) is die rente 1% per maand. Dit is overigens bij de ROZ-modellen een boeterente die alleen geldt voor tekortkomingen van de huurder en niet van de verhuurder. De huurder zal dus moeten werken met de wettelijke rente, terwijl de verhuurder de contractuele rente kan vorderen.

Rente als de huur wordt verhoogd; verzuim huurder?

Hoe zit het met de rente als de huur vanwege een huurprijsaanpassingsprocedure wordt verhoogd? In dat geval heeft de huurder (met terugwerkende kracht) te weinig huur betaald. De vraag is dan of de huurder in verzuim is met het betalen van de huur en derhalve wettelijke (handels)rente verschuldigd is.

In het arrest *Veldman/Van Dijken*⁶ liet de Hoge Raad het oordeel van de rechtbank in stand dat er in een dergelijk geval geen sprake is van opeisbaarheid en de huurder derhalve niet in verzuim is wat betreft de betaling van de hogere huurprijs. In dat geval was na jaren procederen tussen Veldman (huurder) en Van Dijken (verhuurder) met terugwerkende kracht een hogere huurprijs vastgesteld. Als gevolg daarvan moest Veldman nog f 200.000,- aan huur bijbetalen. Van Dijken vorderde over dat bedrag de contractuele rente van 1%. De rechtbank was van oordeel dat de verschuldigdheid van de hogere huurprijs pas kwam vast te staan na afloop van de huurprijsherzieningsprocedure en het bedrag van f 200.000,- dus pas na het wijzen van het vonnis opeisbaar was. De rechtbank overwoog: *“Veldman moest er misschien wel eerder op rekenen dat de huur hoger zou worden, maar dat is niet beslissend voor de vraag wat hij opeisbaar verschuldigd was. Aan Veldman kan terecht niet het verwijt worden gemaakt dat hij in gebreke is gebleven, verschuldigde huurbedragen tijdig te voldoen.”*⁷ De Hoge Raad liet dit oordeel in stand.

In het arrest *WE/VIB Nederland*⁸ oordeelde de Hoge Raad echter anders. In dat geval betrof het een huurprijsherziening van een winkel van WE Vastgoed (‘WE’), waarbij de huurprijs door de rechter werd verhoogd. WE werd veroordeeld tot betaling van het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs en tevens tot betaling van de wettelijke rente vanaf de vervaldatum van iedere huurfactuur tot aan de dag van algehele voldoening. In cassatie betoogde WE dat de nieuwe huurprijs eerst verschuldigd is vanaf het moment dat deze wordt vastgesteld. Naar het oordeel van WE was er geen sprake van verzuim door een huurder die in het verleden wel de oude huurprijs steeds had voldaan.⁹ De Hoge Raad overwoog echter: *“Ook al blijkt pas na afloop van de desbetreffende procedure welke huurprijs is verschuldigd, dit neemt niet weg dat de aldus verschuldigde huurprijs verschuldigd is met ingang van de dag waarop de rechter die wijziging doet ingaan en de gewijzigde huurtermijnen derhalve opeisbaar zijn op de na die dag verschenen huurtermijnen.”*

Naar het oordeel van de Hoge Raad is er in dit geval dus sprake van opeisbaarheid vanaf het moment dat de oorspronkelijke huurtermijnen betaald moesten worden. De Hoge Raad laat dus de veroordeling van WE tot betaling van de wettelijke rente in stand.

In het arrest komt niet uitdrukkelijk aan de orde of het aan de huurder ook verwijtbaar is dat de hogere huurprijs niet is betaald, hetgeen wel vereist is voor het intreden van verzuim. Immers, indien de niet nakoming van een opeisbare verplichting niet aan de schuldenaar is toe te rekenen, is hij op grond van het bepaalde in artikel 6:81 BW niet in verzuim. Nijsten¹⁰ trekt daaruit de conclusie dat dit arrest de vraag openlaat of dit verwijtbaar is en derhalve niet in strijd is met het eerder gewezen *Veldman/Van Dijken*-arrest. Het is juist dat de Hoge Raad hier niet expliciet een overweging aan wijdt, waardoor niet geheel duidelijk is of de Hoge Raad afwijkt van het arrest *Veldman/Van Dijken*. Ik meen echter dat gelet op het feit dat in het cassatiemiddel wel wordt betoogd dat er geen sprake is van ‘wanprestatie’ de Hoge Raad ook het element van verwijtbaarheid heeft betrokken bij dit arrest. Kennelijk is de Hoge Raad van oordeel dat ook als eerst achteraf de verhoging van de huurprijs bekend wordt, er dan sprake is van verzuim.

Een nadere uitspraak van de Hoge Raad in dit verband is nog niet geweest. Vooralsnog lijkt het er derhalve op dat als de huur wordt verhoogd, de huurder dan met terugwerkende kracht ook de rente dient te vergoeden.

Wettelijke rente als de huur wordt verlaagd; onverschuldigde betaling

Als het komt tot een verlaging van de huur heeft de huurder recht op teruggave van te veel betaalde huur. De grondslag voor de vordering tot terugbetaling daarvan is onverschuldigde betaling ex artikel 6:203 BW, op grond waarvan degene die een ander zonder rechtsgrond een goed heeft gegeven (daaronder begrepen de betaling van een geldsom) het recht heeft om dit als onverschuldigd terug te vorderen.

De vordering tot terugbetaling van hetgeen onverschuldigd is betaald, ontstaat op het moment dat de onverschuldigde betaling wordt verricht.¹¹ Om de wettelijke rente te kunnen vorderen dient de wederpartij eerst in verzuim te zijn. Als er sprake is van kwade trouw bij de ontvanger is er direct sprake van verzuim (artikel 6:205 BW). Zo niet, dan moet de ontvanger eerst in gebreke worden gesteld.

Toegepast op de huurrelatie zou dit betekenen dat de huurder de verhuurder eerst in gebreke zal moeten stellen alvorens de verhuurder wettelijke rente is verschuldigd over de te veel door hem ontvangen huur. In de jurisprudentie is in een aantal uitspraken inderdaad geoordeeld dat de huurder geen recht heeft op betaling van wettelijke rente na huurprijsvaststelling, omdat een ingebrekestelling ontbreekt. Zo oordeelde het Gerechtshof Leeuwarden in een dergelijk geval: *“Het hof stelt voorop dat niet gesteld of gebleken is dat [geïntimeerde] het teveel betaalde bedrag aan huur te kwader trouw in de zin van art. 6:205 BW heeft aangenomen. Hierdoor verkeert [geïntimeerde] eerst in verzuim op grond van art. 6:82 BW nadat hij in gebreke is gesteld. [Appellante] heeft niet gesteld dat [geïntimeerde] bij brief in gebreke is gesteld en heeft evenmin een brief overgelegd waaruit een in gebreke stelling blijkt. (...) Dit leidt ertoe dat bij gebreke van een ingebrekestelling [geïntimeerde] (nog) niet in verzuim verkeert, zodat de (opnieuw) in appel gevorderde wettelijke rente over de teveel betaalde huur wordt afgewezen.”*¹²

In de praktijk wordt de schuldenaar doorgaans pas in gebreke gesteld als bekend is dat er een bedrag verschuldigd is en hoe hoog dat is. Om niettemin te voorkomen dat er geen wettelijke rente gevorderd kan worden, lijkt het raadzaam dat huurders aan het begin van een huurprijsherzieningstraject reeds de verhuurder in gebreke stellen voor de te veel betaalde huur ook al is nog niet bekend of er daadwerkelijk een huurverlaging zal komen.

Toch komt het geregeld voor dat wél de wettelijke rente wordt toegewezen bij een huurverlaging. In de meeste gevallen wordt er aan de wettelijke rente geen afzonderlijke overweging gewijd, wat doet vermoeden dat er geen verweer over is gevoerd.¹³ In een uitspraak van de Kantonrechter Den Bosch wordt expliciet overwogen: *“Aangezien vast staat dat Ahold (...) de geldende huur (en dus meer dan de geadviseerde huurprijs) is blijven betalen, maakt zij terecht aanspraak op terugbetaling van het meerdere. Deze vordering wordt dus toegewezen. De rente daarover zal conform de vordering worden toegewezen, nu daartegen geen verweer is gevoerd.”*¹⁴

Het is voor verhuurders dus van belang om bij een vordering tot huurprijsverlaging niet het verweer te laten liggen dat er geen wettelijke

rente verschuldigd is vanwege het ontbreken van een ingebrekestelling om te voorkomen dat de rechter dan mogelijk zonder meer de wettelijke rente toewijst.

Het is twijfelachtig of de huurder, als er al wettelijke rente gevorderd kan worden, dan ook de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW kan vorderen. Die rente is verschuldigd in het kader van een handelsovereenkomst. Omdat bij een huurverlaging de grondslag niet de huurovereenkomst, maar de onverschuldigde betaling is, is al eerder geoordeeld dat de wettelijke handelsrente niet van toepassing is.¹⁵ Om diezelfde reden zal een huurder ook geen contractuele rente kunnen vorderen. Zoals al eerder opgemerkt, bevatten de ROZ-modellen overigens geen bepaling die de huurder de mogelijkheid biedt contractuele rente te vorderen over het door de verhuurder verschuldigde.

Verjaring vordering onverschuldigde betaling?

Een zijstap die interessant is in dit verband, is het arrest van het Gerechtshof Den Bosch¹⁶ waarin de vraag voorlag of de vordering tot onverschuldigde betaling na een verlaging van de huurprijs in een huurprijsaanpassingsprocedure was verjaard. In dat geval waren er verschillende procedures die er toe hadden geleid dat na jaren uiteindelijk werd vastgesteld dat de huurder te veel huur had betaald. Volgens de verhuurder was de vordering tot terugbetaling van de te veel betaalde huur verjaard omdat er inmiddels vijf jaar was verstreken na het moment van de onverschuldigde betaling. Het hof oordeelde echter dat pas vanaf het moment dat in rechte de huurprijs vaststond, de verjaringstermijn was gaan lopen. Tegen dit oordeel heeft de verhuurder cassatie ingesteld. De Hoge Raad heeft nog geen arrest gewezen. De huurder doet er in ieder geval goed aan om zekerheidshalve zijn – mogelijke – vordering tot onverschuldigde betaling te stuiten, zodat daarover geen discussie kan ontstaan.

Samenvatting/Conclusie/Praktische tips

In geval van een huurprijsherziening die resulteert in een verhoging van de huurprijs zal de verhuurder wettelijke (handels)rente of zelfs contractuele rente kunnen vorderen over het verschil tussen de oude en de nieuwe huurprijs. Bij een huurprijsverlaging kan een huurder volgens een aantal uitspraken niet zonder meer rekenen op wettelijke rente. Daarvoor moet eerst de verhuurder in gebreke zijn gesteld.

Voor de verhuurder is het in de praktijk raadzaam om te bezien of bij een huurprijsvordering de wettelijke handelsrente of zelfs contractuele rente kan worden gevorderd in plaats van de wettelijke rente. Daarnaast is voor de verhuurder van belang om bij een vordering van de huurder tot huurprijsverlaging expliciet verweer te voeren tegen de vordering tot betaling van wettelijke rente indien er geen ingebrekestelling is geweest. Het kan anders voorkomen dat de rechter de wettelijke (handels)rente toewijst omdat daartegen geen verweer is gevoerd.

Voor de huurder is van belang om tijdig de verhuurder in gebreke te stellen in verband met de (eventueel) onverschuldigd betaalde huur. De ingebrekestelling moet mogelijk al plaatsvinden voordat bekend is of er een huurprijsverlaging wordt vastgesteld en wat de hoogte daarvan is. Verder kan het voor de huurder bij langdurige procedures aan te bevelen zijn de vordering tot onverschuldigde betaling te stuiten om te voorkomen dat deze verjaart.

Mr. G.I. Beij

Mr. Gino Beij is advocaat bij M2 Advocaten.

VOETNOTEN

- 1) Zie voor een verdere omschrijving van de huurprijsprocedure: M.H.P. de Wit en R. Haasbroek 'Huurprijsaanpassing 290-bedrijfsruimte nadere bekeken', *HJP* 2013, nr. 5, p. 134 e.v.
- 2) Er zijn in de jurisprudentie voorbeelden dat het soms jaren kan duren. Zie bijvoorbeeld het hierna te bespreken arrest Gerechtshof's-Hertogenbosch 16 december 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:5348.
- 3) Zie J. Nijsten, 'Rente en huurprijswijziging bedrijfsruimte', *TvHB* 2013/1, p. 18 e.v. Zie anders onder meer Hof Amsterdam 7 december 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BP0320.
- 4) De wettelijke handelsrente geldt overigens niet voor overeenkomsten die vóór 8 augustus 2002 zijn gesloten. Voor overeenkomsten die in de periode van 8 augustus 2002 tot en met 1 december 2002 zijn gesloten, geldt de wettelijke handelsrente vanaf 1 december 2002 (NnaV, *Kamerstukken I* 2002/03, 28239, nr. 16a, p. 2).
- 5) Zie <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/schulden/vraag-en-antwoord/hoogte-wettelijke-rente>.
- 6) Hoge Raad 19 november 1982, *NJ* 1983, 102.
- 7) R.o. 4.
- 8) HR 15 juni 2001, *NJ* 2001, 435.
- 9) Zie cassatiemiddelen onder r.o. 8.1.
- 10) Zie noot 3.
- 11) Zie onder meer Kolkman, T&C Burgerlijk Wetboek, art. 6:203 BW, aant. 7.
- 12) Gerechtshof Amhem-Leeuwarden 14 oktober 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:7859.
- 13) Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam 20 oktober 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:6896, *WR* 2015/44 (*Bestseller/Eurosan*).

- 14) Ktr. Den Bosch 10 oktober 2012, *WR* 2013/77, r.o. 4.14.
- 15) Zie Gerechtshof Den Bosch 25 januari 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BP2473.
- 16) Gerechtshof 's-Hertogenbosch 16 december 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:5348.

Copyright 2020 - Sdu - Alle rechten voorbehouden.