

Bernhard Karens:



"Aanpassing van de huurprijs, hoe gaat dat in z'n werk?"

Stel, u verhuurt al geruime tijd een winkelpand. De huurprijs die bij aanvang is afgesproken, is steeds jaarlijks geïndexeerd. Toch is de huurprijs door de jaren heen niet met de markt 'meegegroeid'. Hoe kunt u de huurprijs dan aangepast krijgen?

De omgekeerde situatie is overigens ook mogelijk: u hebt als huurder een huurprijs afgesproken maar komt tot de conclusie dat deze, in vergelijking met die van andere winkelruimten in de buurt, inmiddels te hoog is. Hoe krijgt u dan de huur aangepast?

Minnelijk overleg

Het verstandigst is uiteraard om uw visie op de huurprijs met uw contractspartij te bespreken en te bezien of u, in onderling overleg, tot een nieuwe huurprijs kunt komen. Wanneer u er samen uit komt en de nieuw gemaakte afspraken op schrift stelt, is dat voor beide partijen winst.

Helaas komen partijen er niet altijd in onderling overleg uit. Wat dan? Wanneer u van mening bent dat uw huurprijs substantieel afwijkt van die van vergelijkbare winkelpanden, dan is het raadzaam daar toch werk van te maken. U kunt de kantonrechter vragen de huurprijs opnieuw te laten vaststellen.

Wanneer?

Wanneer kunt u een vordering tot nadere huurprijsvaststelling instellen? Daarvoor is van belang wat ten aanzien van de duur van de overeenkomst is afgesproken. Heeft u een contract voor bepaalde tijd (meestal vijf jaar en vijf optiejaren), dan kan u huurprijsaanpassing vragen na ommekomst van die bepaalde tijd. In het geval van huur voor onbepaalde tijd kunt u huurprijsaanpassing vragen wanneer tenminste vijf jaren zijn verstreken, nadat de laatste door partijen vastgestelde huurprijs is ingegaan.

In de praktijk kan dus vaak na minimaal vijf jaar een nadere vaststelling van de huurprijs worden gevraagd.

Deskundige

Hoe gaat u daarbij te werk en waar dient u op te letten? U moet een vordering tot nadere huurprijsvaststelling instellen bij de kantonrechter. Uw vordering wordt echter pas in behandeling genomen wanneer u bij uw vordering een advies meestuurde over de nieuwe huurprijs. Dat advies moet wel zijn opgesteld door één of meer deskundigen (vaak makelaar of taxateur), die door beide partijen is of zijn aangewezen. De wetgever heeft hiermee beoogd dat partijen met elkaar nadenken over een nadere huurprijs, voordat één van beiden de rechter inschakelt. Zodoende kan een juridische procedure worden voorkomen.

In de praktijk blijkt dat nogal eens wat lastig te liggen. Immers, wanneer u als verhuurder de huur wenst aan te passen aan de huidige huurprijzen en u komt er in onderling overleg niet met uw contractspartij uit, dan is deze vaak ook niet bereid om met u een deskundige aan te wijzen.

Wanneer u geen overeenstemming kunt bereiken over een te benoemen deskundige, kunt u de kantonrechter verzoeken een deskundige aan te wijzen. Met enige regelmaat wordt de Bedrijfshuuradviescommissie als deskundige voorgedragen of door de kantonrechter aangewezen. Het strekt echter tot aanbeveling een deskundige makelaar met kennis van de lokale markt voor te dragen. Zo'n makelaar kan vaak sneller en goedkoper tot een goed advies komen.

Nieuwe huurprijs

Zodra er een advies van een deskundige ligt, zal de kantonrechter zijn oordeel geven over de nieuwe huurprijs. Bij de vaststelling van die nieuwe huurprijs zal de kantonrechter letten op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, gedurende de achterliggende vijf jaar.

De nieuwe huurprijs geldt vanaf het moment dat de vordering tot nadere huurprijsvaststelling is ingesteld. Mocht uw contractspartij hebben dwarsgelegen bij het gezamenlijk aanwijzen van een deskundige en heeft u de kantonrechter eerst nog moeten verzoeken een deskundige aan te wijzen, dan geldt de nieuwe huurprijs vanaf het moment dat u verzocht om aanwijzing van een deskundige.

Eén van beide partijen kan de kantonrechter verzoeken een afwijkende ingangsdatum vast te stellen op grond van bijzondere omstandigheden. De kantonrechter kan tot slot bepalen dat de huurverhoging bijvoorbeeld geleidelijk wordt ingevoerd.

Ten slotte

Een procedure om te komen tot een nadere huurprijsvaststelling

kan soms leiden tot een onverwachte uitkomst. Een vordering tot huurprijsverhoging kan juist uitdraaien op een verlaging en omgekeerd. Een goed advies en een juiste inschatting van uw kansen is onontbeerlijk. Maar voor alles geldt: het traject van minnelijk overleg heeft de voorkeur!

Maart 2010
mr B.H.M. Karens
Van Veen Advocaten
www.vanveen.com

Van Veen Advocaten behoort met zeventien advocaten tot de middelgrote, zelfstandige advocatenkantoren van Midden-Nederland. Vanuit een modern kantoorpand vlakbij de A30 in Ede, bedienen zij het bedrijfsleven (groot en klein) en particulieren in de zeer wijde omtrek.

Bernhard Karens is als advocaat verbonden aan Van Veen Advocaten.

In zijn dagelijkse praktijk houdt hij zich voornamelijk bezig met ondernemingsrecht en met vastgoedrecht gerelateerde onderwerpen als huur, koop en levering van onroerend goed, bouwgeschillen en kwesties op het gebied van ruimtelijke ordening of milieu.

