VASTGOED JOURNAAL

Vernietiging afwijkend beding. Huurder te laat. Recht is verjaard!

26-03-2014 16:18

De rechtbank Midden-Nederland heeft op 25 oktober 2013, maar pas recent gepubliceerd, een interessante uitspraak gewezen. De huurder wilde de huurprijsaanpassingsregeling uit het ROZ-model vernietigen. Die regeling zou namelijk in zijn nadeel afwijken van de wet. De huurder trekt echter aan het kortste eind. De rechtbank oordeelt dat het recht op vernietiging inmiddels is verjaard.

Semi-dwingend recht

De meeste huurregels voor winkelruimten zijn van semi-dwingend recht. Dat wil zeggen dat daarvan niet mag worden afgeweken in het nadeel van de huurder. Doen partijen dat toch, dan kan de huurder het afwijkende beding in principe vernietigen. De verhuurder heeft dat recht niet. De huurder kan een afwijkend beding altijd vernietigen als hij dat doet om zich te verdedigen tegen een vordering van de verhuurder. Dat (passieve) recht kan niet verjaren. Als huurder zelf het (proces)initiatief neemt en het afwijkende beding in dat verband wil vernietigen, kan zijn vernietigingsrecht wel verjaren. Dat (actieve) recht verjaart drie jaar nadat het recht aan de huurder 'ten dienste is komen te staan'. De vraag is wanneer dat het geval is en wanneer de verjaringstermijn derhalve begint te lopen.

Hof Amsterdam 5 juni 2012 en Hoge Raad 9 augustus 2013

Nog niet zo lang geleden hebben zowel het Hof Amsterdam als de Hoge Raad zich over die vraag uitgelaten. Het Hof heeft aangenomen dat deze verjaringstermijn (in alle gevallen) pas gaat lopen op het moment dat de verhuurder zich op het afwijkende beding beroept. In die optiek kan de huurder rustig afwachten. Beroept de verhuurder zich op enig moment op het afwijkende beding, dan kan de huurder het beding alsnog vernietigen, ook al is de huurovereenkomst al lang geleden aangegaan.

De Hoge Raad is het niet eens met het Hof. Hij heeft hier op 9 augustus 2013 dan ook een stokje voor gestoken.

Volgens de Hoge Raad moet van geval tot geval worden onderzocht of de huurder deze vernietigingbevoegdheid mogelijk al op een eerder moment daadwerkelijk kon uitoefenen (dan het moment waarop verhuurder zich op het afwijkende beding beroept). In dat verband is van belang of huurder zich ervan bewust is geweest dat in de huurovereenkomst is afgeweken van artikel 7:303 BW. In deze uitspraak hadden partijen voorafgaand aan de procedure nog onderhandeld over de benoeming van een deskundige. Volgens de Hoge Raad is van belang of het toen voor de huurder duidelijk was dat de verhuurder kennelijk meende dat hij daar niet toe verplicht was.

Met deze instructie van de Hoge Raad moet het Hof Den Haag zich opnieuw over deze kwestie uitlaten. Het Hof Den Haag heeft nog geen uitspraak gedaan. Ondertussen heeft de rechtbank Midden-Nederland de maatstaf van de Hoge Raad al toegepast.

Rechtbank Midden-Nederland 25 oktober 2013

Het gaat in deze uitspraak kort gezegd over het volgende: Huurder huurt een winkelruimte. De huurovereenkomst is aangegaan volgens het ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte (2003). In artikel 9.2 van de algemene bepalingen is een afwijkende regeling opgenomen voor een huurprijsaanpassing (in plaats van de wettelijke regeling, artikel 7:303 en 304 BW).

VASTGOED JOURNAAL

Huurder wil toch tot een huurprijsaanpassing komen op grond van de wet. Daarom vraagt hij de rechter om op grond van artikel 7:304 BW een deskundige te benoemen. De huurder neemt dus het procesinitiatief.

Verhuurder is van mening dat de huur moet worden aangepast op grond van artikel 9.2 van de algemene bepalingen (en niet op grond van de wet).

Daarop roept huurder de vernietiging in van artikel 9.2 van de algemene bepalingen, aangezien dat artikel in zijn nadeel zou afwijken van de wettelijke regeling. Daarom zouden toch de artikelen 7:303 en 304 BW van toepassing zijn.

Zoals gezegd trekt huurder aan het kortste eind. Artikel 9.2 van de algemene bepalingen kan niet meer worden vernietigd omdat dat recht inmiddels is verjaard. De rechtbank oordeelt namelijk dat de verjaringstermijn van drie jaar gelijk bij het aangaan van de huurovereenkomst is aangevangen. Sindsdien zijn meer dan drie jaren verstreken. Bovendien heeft huurder de verjaring niet tijdig gestuit. Daarom is artikel 9.2 van de algemene bepalingen toch van toepassing en zal de huur niet worden aangepast op grond van de wettelijke regeling (artikelen 7:303 en 304 BW).

Voor de rechtbank zijn de volgende omstandigheden van belang:

1. De sociaaleconomische positie van huurder (hij is een grote professionele partij).
2. Huurder heeft veel invloed gehad op de inhoud van de huurovereenkomst, want: (a) hij heeft daar zelf een concept voor opgesteld, waarbij hij de algemene bepalingen van toepassing heeft verklaard; (b) hij is op verschillende onderdelen expliciet afgeweken van de algemene bepalingen.
3. Huurder heeft artikel 9.2 van de algemene bepalingen weloverwogen in stand gelaten (voor het geval de huurprijzen zouden stijgen), zo heeft hij zelf verklaard. Volgens de rechtbank blijkt hieruit dat huurder ermee bekend was dat artikel 9.2 van de algemene bepalingen afwijkt van de wet, althans hij was zich bij het sluiten van de huurovereenkomst bewust van de inhoud van artikel 9.2.
4. Dat huurder niet werd bijgestaan door een jurist is volgens de rechtbank niet van belang.

Wat betekent dit voor de praktijk?

Deze uitspraak kan positieve gevolgen hebben voor de verhuurder. Een huurprijsaanpassing op grond van de wet of een contractuele bepaling is meestal pas mogelijk na vijf jaar. Als de verjaringstermijn van drie jaar al gaat lopen bij het aangaan van de huurovereenkomst, is de vernietigingsbevoegdheid van de huurder waarschijnlijk verjaard tegen de tijd dat artikel 9.2 van de algemene bepalingen actueel wordt. De kans is immers klein dat de huurder de verjaring tijdig heeft gestuit, aangezien partijen in het derde huurjaar waarschijnlijk nog niet bezig zijn met een mogelijke huurprijsaanpassing die op z'n vroegst twee jaar later kan ingaan.

De huurder moet erop bedacht zijn dat hij niet ongestraft kan stilzitten. Als hij zijn (actieve) recht op vernietiging niet wil kwijtraken, moet hij de verjaring tijdig stuiten.

Jodit de Bruin is advocaat binnen de sectie Vastgoed & Overheid van Fort Advocaten. Jodit is gespecialiseerd in huurrecht, koop/verkoop, appartementsrechten en vastgoedrecht in brede zin. Zij werkt onder meer voor beleggers, ontwikkelaars, retailers en (semi-)overheden.
Contact: debruin@fortadvocaten.nl *en tel. 020-66 45 111. Twitter: @FortVastgoed.*