

## Huurprijsherziening en markthuurwaarde.

Verhuurder of huurder kan op de voet van de artikelen 7:303 juncto 7:304 BW ten aanzien van zogenaamde artikel 7:290 BW-"bedrijfsruimte" (winkels, hotels, cafés etc.) na afloop van de eerste huurperiode van bijvoorbeeld vijf jaar een huurprijsherziening verzoeken. Een dergelijk verzoek is in de praktijk meestal het startpunt voor onderhandelingen tussen verhuurder en huurder. Indien verhuurder en huurder er in onderling overleg niet uit komen, zal doorgaans de Bedrijfshuuradviescommissie (hierna: "BHAC") uitsluitel moeten geven.

Het wettelijke uitgangspunt bij een huurprijsherzieningsprocedure is niet het vaststellen van de markthuurwaarde, maar van een referentiehuurprijs die aansluit bij de gemiddelde huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse, berekend over de periode van 5 jaar voorafgaande aan de huurprijsherzieningsdatum. De wetgever beoogt hiermee te voorkomen dat huurprijzen worden vastgesteld op grond van marktontwikkelingen, die in de visie van de wetgever een grillig verloop kunnen hebben. Dit wettelijke uitgangspunt is dikwijls ten gunste van huurders, nu (substantiële) huurprijsdalingen in de deskundigenrapporten van de BHAC regelmatig voorkomen.

Verhuurders kunnen er daarom belang bij hebben de wettelijke rekenmethodiek in huurovereenkomsten contractueel uit te sluiten, door bijvoorbeeld op te nemen dat er toetsing aan de markthuurwaarde zal geschieden. Dit kan echter niet zomaar. De wettelijke bepalingen terzake artikel 7:290 BW-"bedrijfsruimte" zijn namelijk (nagenoeg) van semi-dwingend recht. Dit brengt, kort gezegd, met zich mee dat contractuele bedingen in de huurovereenkomst, waarbij ten nadele van de huurder wordt afgeweken, vernietigbaar zijn. Dit betekent dat een huurder na het aangaan van de huurovereenkomst in beginsel de vernietigbaarheid van een afwijkend contractueel afwijkend beding kan invoeren. Het voorgaande is slechts anders indien de kantonrechter voor een afwijkend contractueel beding goedkeuring heeft gegeven.

De wetgever heeft dus wel uitdrukkelijk de mogelijkheid gelaten afwijkende contractuele bedingen die niet ten nadele van de huurder zijn, door de bevoegde kantonrechter te laten goedkeuren. De kantonrechter zal dan met name nagaan of de maatschappelijke positie van de huurder ten opzichte van die van de verhuurder zodanig is dat hij in die verhouding de wettelijke bescherming in redelijkheid niet nodig acht. Doorslaggevend is dan vaak de vraag of de huurder als een sterke en professionele partij moet worden aangemerkt, hetgeen wordt beoordeeld op basis van de omvang van de bedrijfsactiviteiten, het aantal werknemers en de omzet. Met name grote winkelketens zullen deze toetsing in beginsel doorstaan.

Kortom, het is voor verhuurders die met een sterke en professionele huurder contractonderhandelingen voeren over een (nieuwe) huurovereenkomst aan te raden overeen te komen dat de eventuele huurprijsherziening aan de hand van de markthuurwaarde geschiedt. Vervolgens moet - bij voorkeur door partijen gezamenlijk - bij de bevoegde kantonrechter toestemming hiervoor worden verzocht. Zoals hiervoor

beschreven, maakt dit verzoek de meeste kans van slagen bij een sterke en professionele huurder.