

LEGAL UPDATE

De indexering van huurprijzen: Wat is redelijk?

Datum: 4 juli 2023

De prijsstijgingen van de afgelopen tijd hebben tot veel (juridische) discussie geleid. Ook binnen het huurrecht hebben de prijsstijgingen vragen opgeroepen. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) publiceert maandelijks over de inflatie. De inflatie wordt elke maand vastgesteld door de stijging van de consumentenprijsindex (CPI) met dezelfde maand in het voorgaande jaar te vergelijken. In veel huurcontracten, waaronder het ROZ-model, is vastgelegd dat de huurprijs jaarlijks geïndexeerd wordt op basis van de CPI. Het afgelopen jaar was de CPI het hoogst in september, wat neerkwam op een indexering van 14,5%. Als partijen hebben afgesproken dat de huur jaarlijks op 1 januari geïndexeerd wordt, dan geldt volgens de gebruikelijke indexeringssystematiek (in onder andere het ROZ-model) dat naar de CPI van vier maanden eerder wordt gekeken (dus naar de CPI van september). In die gevallen zou de huurprijs met 14,5% kunnen worden geïndexeerd.

Aangepaste meetmethode CPI

Het CBS heeft recent een nieuwe [berekeningmethode](#) voor de CPI aangekondigd. Eerder werd de CPI (onder andere) gebaseerd op de energieprijzen van nieuw afgesloten energiecontracten. De nieuwe berekeningmethode neemt ook lopende (vaste) energiecontracten mee en geeft dus een realistischer beeld van de energieprijzen die huishoudens daadwerkelijk betalen. Op 1 juli 2023 heeft het CBS de [eerste cijfers](#) gepubliceerd zoals berekend volgens de nieuwe methode. De tot nu toe gepubliceerde cijfers van het CBS worden niet herzien. Wel wordt duidelijk dat wanneer de CPI van september 2022 (een indexering van 14,5%) zou worden berekend volgens de nieuwe berekeningmethode, dit zou neerkomen op een indexering van 7,8%. De nieuwe berekeningmethode zou dus (in elk geval voor september 2022) tot een lagere indexering moeten leiden. Met ingang van juni 2023 vervangt de nieuwe berekeningmethode de oude methode.

Discussie tussen huurder en verhuurder

Een veelvoorkomende discussie tussen huurders en verhuurders ziet op de vraag of verhuurders de huurprijzen volledig mogen verhogen volgens de CPI van het afgelopen jaar (met dus in sommige gevallen een indexering van 14,5%). Aan de ene kant menen huurders dat het op dit moment onredelijk is om de huurprijs met dit percentage te verhogen, aangezien zij vaak ook nog hun eigen (hoge) energierekening moeten betalen. Aan de andere kant stellen verhuurders dat de indexeringsclausule uit het huurcontract gewoon moet worden nagekomen, (onder andere) omdat hun lasten óók gestegen zijn. Er worden over en weer meer argumenten aangevoerd, maar dit is de hoofdlijn.

De uitspraak van de rechtbank

Op 4 mei 2023 heeft de rechtbank Den Haag in kort geding uitspraak gedaan over de (on)redelijkheid van een indexering van de huurprijs van 14,5% ([ECLI:NL:RBDHA:2023:8786](#)). Het is de eerste uitspraak over dit onderwerp die is gepubliceerd. In deze zaak stelde de huurder dat de excessieve energieprijsstijgingen moeten worden gezien als een onvoorziene omstandigheid (in de zin van art. 6:258 BW), waardoor de huurovereenkomst niet ongewijzigd in stand kon blijven. Daarnaast voerde de huurder aan dat het doorvoeren van een huurprijsverhoging van 14,5% naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is, nu het CBS de berekeningmethode van de CPI heeft aangepast.

De voorzieningenrechter meent dat geen sprake is van onvoorziene omstandigheden. Huurder en verhuurder hadden juist voorzien in een bepaling die regelt hoe de stijging van het prijsniveau verwerkt moet worden in de huurprijs. De rechtbank overweegt wel dat "*het niet onaannemelijk is dat de situatie zich voordoet waarin de verhuurder de huurder in redelijkheid niet aan een onverkorte toepassing van de overeengekomen indexeringsclausule kan houden*". Met andere woorden: als voorlopig oordeel (de procedure betreft een kort geding) vindt de voorzieningenrechter het denkbaar dat de verhuurder (in dit geval) niet de volledige indexering kan doorvoeren. Dit komt (mede) doordat het CBS zelf eind oktober 2022 heeft aangegeven dat zij haar berekeningsmethode moet verfijnen. Partijen moeten dus – volgens de voorzieningenrechter – met elkaar in gesprek over de indexeringsclausule.

Slotsom

De uitspraak van de rechtbank Den Haag heeft de deur opengezet voor huurders om hun verhuurders aan tafel te krijgen voor een gesprek over een tijdelijke gewijzigde toepassing van de indexeringsclausule. Deze uitspraak ging met name over de berekeningsmethode van de CPI, maar er zijn nog meer argumenten (voor zowel huurder als verhuurder) denkbaar om al dan niet vast te kunnen houden aan een overeengekomen indexeringsclausule.

Heeft u vragen over de indexering van huurprijzen? Neemt u dan gerust contact op met een van onze specialisten van het team Huurrecht.

Dit is een Legal Update van Linde Bastiaansen.

Voor meer informatie:

Linde Bastiaansen

+31 30 25 95 572

lindebastiaansen@vbk.nl