

TvHB 2014/18**Gerechtshof 's-Hertogenbosch**

8 juli 2014

ECLI:NL:GHSHE:2014:2066

Group B.V. / Exploitatie B.V.

Samenvatting*Bedrijfsruimte, ingangsdatum huurprijs*

Verhuurder van bedrijfsruimte heeft de kantonrechter verzocht ex art. 7:304 lid 2 BW een deskundige te benoemen om advies uit te brengen over de nadere huurprijs van het gehuurde. Partijen zijn naar aanleiding van het door die deskundige uitgebrachte advies niet tot overeenstemming gekomen omtrent de huurprijs. Verhuurder heeft daarop een huurprijswijzigingsprocedure ex art. 7:303 BW aanhangig gemaakt. De kantonrechter heeft onder meer beslist dat de nader vastgestelde huurprijs pas op een latere datum zal ingaan dan de datum waarop de verhuurder de kantonrechter ex art. 7:304 lid 2 BW heeft verzocht om een deskundige te benoemen. Tegen dit oordeel richt de verhuurder zijn grief. Het hof oordeelt dat er geen bijzondere omstandigheden als bedoeld in art. 7:304 lid 4 BW zijn komen vast te staan op grond waarvan de nader vastgestelde huurprijs op een latere datum zou dienen in te gaan. Het hof vernietigt de uitspraak van de kantonrechter en bepaalt de ingangsdatum van de huurprijs op de datum van indiening van het verzoekschrift.

Gerechtshof*de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid**[Group] Group B.V.,*

hierna: JHG,

gevestigd te [vestigingsplaats],

appellante,

advocaat: mr. R.W. Janssen te Heerlen,

tegen

[Exploitatie] Exploitatie B.V.,

hierna: JHE,

gevestigd te [vestigingsplaats],

geïntimeerde,

advocaat: mr. R.W. Janssen te Heerlen.

(...)

3 De beoordeling

3.1. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

- a. De heren [eigenaar 1] en [eigenaar 2] zijn gezamenlijk eigenaar van het pand (hotel/café/restaurant met bedrijfswoonruimte) aan de [perceel] te [vestigingsplaats]. Zij hebben dit pand met ingang van 1 januari 1985 verhuurd aan Bierbrouwerij [bierbrouwerij] B.V. (hierna: [bierbrouwerij]). De huurovereenkomst loopt thans voor onbepaalde tijd. Het hof zal deze huurovereenkomst hierna aanduiden als huurovereenkomst 1.
- b. Artikel 5 van huurovereenkomst 1 luidt als volgt: *“Alle reparaties en alle onderhoud aan het gehuurde pand zijn voor rekening van de huurster”*.
- c. [bierbrouwerij] heeft het pand verhuurd aan JHG. Het hof zal deze huurovereenkomst hierna aanduiden als huurovereenkomst 2.
- d. JHG heeft het pand verhuurd aan haar dochteronderneming JHE, zijnde de appellante in de onderhavige procedure. Het hof zal deze huurovereenkomst hierna aanduiden als huurovereenkomst 3.
- e. JHE heeft het pand op haar beurt verhuurd aan de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten], de feitelijke exploitanten van het in het gehuurde gevestigde bedrijf. Het hof zal deze huurovereenkomst hierna aanduiden als huurovereenkomst 4.
- f. Artikel c.4 van de tussen JHE en de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten] geldende huurovereenkomst luidt als volgt:

“Geringe en dagelijkse reparaties aan het gehuurde zijn voor rekening van de huurders. Daartoe behoren onder meer: (...) voorts dienen de huurders zelf te verrichten, c.q. voor rekening te doen verrichten (...) alle herstellingen voorzover hiervoor nog niet genoemd, welke het gevolg zijn van nalatigheid, slordigheid, onreinheid of ruwe bewoning en het onderhoud en elke twee jaar bijwerken c.q. vernieuwen van het gehele buitenverfwerk.”

Volgens punt 2 van de inleidende dagvaarding bedroegen de huurprijzen die golden in de huurverhoudingen 1, 2, 3 en 4 begin 2009 (omstreeks) € 1.995,91 per maand.

In opdracht van de heren [eigenaren] heeft het Bedrijfshuuradviesbureau Limburg, in de persoon van [bedrijfshuuradviseur], op 22 augustus 2005 een advies uitgebracht over de per 1 mei 2005 juist te achten huurprijs voor het pand. Dit advies komt uit op een bedrag van € 34.394,55 exclusief btw per jaar (€ 2.911,21 exclusief btw per maand). Alle betrokken partijen hebben hierover overleg gevoerd, maar geen overeenstemming bereikt.

Bij verzoekschrift van 22 december 2005 hebben de heren [eigenaren] de kantonrechter op de voet van artikel 7:304 lid 2 BW verzocht een deskundige te benoemen om advies uit te brengen over de nadere huurprijsvaststelling van het gehuurde. Eenzelfde verzoek is op 3 januari 2006 jegens haar huurder gedaan door [bierbrouwerij] en op 6 januari 2006 jegens hun respectieve huurders door JHG en JHE. De kantonrechter heeft de vier verzoeken gelijktijdig behandeld en bij beschikking van 2 februari 2006 in alle zaken de heer S. Vanhijfte tot deskundige benoemd.

Op 28 september 2006 heeft Vanhijfte het gehuurde bezocht. Alle betrokken partijen waren daarbij vertegenwoordigd. Daarna hebben onderhandelingen plaatsgevonden die niet tot overeenstemming over de te hanteren huurprijs hebben geleid.

Omdat partijen niet tot overeenstemming kwamen, hebben de heren [eigenaren] Vanhijfte verzocht om zijn deskundigenbericht te voltooien. Vanhijfte heeft daarop in de defi-

nitieve versie van zijn deskundigenbericht van 10 september 2008 per 1 mei 2005 een huurwaarde geadviseerd van € 31.000,- per jaar.

De heren [eigenaren] hebben op basis daarvan bij dagvaarding van 26 februari 2009 een procedure tot huurprijsvaststelling geëntameerd tegen [bierbrouwerij]. Vergelijkbare procedures zijn aanhangig gemaakt tussen [bierbrouwerij] en JHG, tussen JHG en JHE en tussen JHE en de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten]. Het onderhavige hoger beroep heeft betrekking op de procedure tussen JHG en JHE.

Naar aanleiding van overleg tussen [bierbrouwerij], JHG/JHE en de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten] hebben drie bouwkundigen in de loop van 2010 een inventarisatie gemaakt van werkzaamheden die zouden moeten worden uitgevoerd in het gehuurde.

3.2.1. In de onderhavige procedure vorderde JHG in eerste aanleg, kort weergegeven:

- nadere vaststelling van de tussen JHG en JHE geldende huurprijs op de voet van artikel 7:303 BW op een bedrag van € 32.167,51 exclusief btw per jaar althans op een bedrag van € 31.000,- exclusief btw per jaar met ingang van 22 december 2005 althans 6 januari 2006;
- veroordeling van de JHE om met ingang van 22 december 2005 althans 6 januari 2006 aan JHG het verschil te betalen tussen de nader vastgestelde huurprijs en de feitelijk betaalde huurprijs, vermeerderd met wettelijke rente; met veroordeling van JHE in de proceskosten en de door JHG betaalde kosten van het deskundigenbericht.

3.2.2. JHE heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.

3.3.1. In het tussenvonnis van 1 juli 2009 heeft de kantonrechter een comparitie van partijen gelast. Ook in de drie andere zaken heeft de kantonrechter een comparitie gelast.

3.3.2. De comparitie van partijen is gecombineerd met een plaatsopneming en bezichtiging van het gehuurde en heeft op 24 november 2009 in de vier zaken gelijktijdig plaatsgevonden. Na afloop van de comparitie heeft de kantonrechter de zaak tussen [eigenaren] en [bierbrouwerij], de zaak tussen [bierbrouwerij] en JHG, de zaak tussen JHG en JHE en de zaak in conventie tussen JHE en de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten] naar de rol verwezen voor vonnis.

3.3.3. De kantonrechter heeft vervolgens op 30 juni 2010 een eindvonnis gewezen in de zaak tussen [eigenaren] en [bierbrouwerij], de zaak tussen [bierbrouwerij] en JHG, de zaak tussen JHG en JHE en de zaak in conventie tussen JHE en de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten].

In dat vonnis, zoals hersteld en aangevuld bij vonnis van 25 augustus 2010, heeft de kantonrechter in de zaak tussen JHG en JHE (met betrekking tot huurovereenkomst 3):

- geoordeeld dat de huurprijs nader moet worden vastgesteld op het door de deskundige Vanhijfte geadviseerde bedrag van € 31.000,- exclusief btw per jaar;
- geoordeeld dat gelet op de kennelijk deplorabele staat van onderhoud van het gehuurde de nieuwe huurprijs pas in moet gaan nadat op zijn minst een begin is gemaakt met het verrichten van (het niet voor rekening van de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten] komende) groot onderhoud en grote reparaties aan het gehuurde;
- beslist dat de huurprijs van het gehuurde met ingang van 1 januari 2011 wordt vastgesteld op € 31.000,- exclusief btw per jaar.

JHG en JHE, die onderdeel uitmaken van een concern en in dit hoger beroep dezelfde advocaat hebben, hebben in hun memorie van grieven en in hun memorie van antwoord gesteld dat de kantonrechter de huurprijs heeft vastgesteld op € 32.167,15 exclusief btw per jaar. JHG en JHE (althans hun advocaat) zien daarbij over het hoofd dat de kantonrechter dat bedrag in het herstellvonnis heeft gewijzigd in € 31.000,- exclusief btw per jaar.

3.4.1. JHG heeft haar hoger beroep mede gericht tegen het tussenvonnis van 1 juli 2009, waarbij een comparitie van partijen is gelast. Tegen dat vonnis heeft JHG echter geen grieven gericht. Het hof zal JHG daarom niet-ontvankelijk verklaren in haar hoger beroep, voor zover gericht tegen dat vonnis.

3.4.2. JHG heeft haar appeldagvaarding mede gericht tegen een in de procedure in eerste aanleg door de rechtbank gewezen vonnis van 30 augustus 2010. Aan het slot van haar appeldagvaarding en aan het slot van haar memorie van grieven concludeert JHG tot vernietiging van dat vonnis van 30 augustus 2010. Uit het dossier blijkt echter niet dat een tussen partijen gewezen vonnis van die datum bestaat. Het hof gaat er vanuit dat de appeldagvaarding en de memorie van grieven op dit punt een kennelijke verschrijving bevatten.

3.4.3. JHG heeft op blz. 1 van haar memorie van grieven melding gemaakt van een door de kantonrechter tussen partijen gewezen vonnis van 29 september 2010. Ook een vonnis van die datum is in de procedure tussen JHG en JHE niet geweest. In het door JHG overgelegde procesdossier zit wel een vonnis van die datum dat gewezen is tussen Bierbrouwerij [bierbrouwerij] en JHG. Ook op dit punt bevat de memorie van grieven dus een kennelijke fout.

3.5.1. JHG heeft één grief gericht tegen het vonnis van 30 juni 2010. Die grief is gericht tegen de beslissing van de kantonrechter om de nader vastgestelde huurprijs in huurovereenkomst 3 pas met ingang van 1 januari 2011 te laten ingaan. Volgens JHG had de kantonrechter de nader vastgestelde huurprijs moeten laten ingaan op 22 december 2005, zijnde de datum waarop de heren [eigenaren] de kantonrechter op de voet van artikel 7:304 lid 2 BW hebben verzocht een deskundige te benoemen om advies uit te brengen over de nadere huurprijsvaststelling van het gehuurde, althans op 6 januari 2006, zijnde de datum waarop in de zaak tussen JHG en JHE eenzelfde verzoek is gedaan.

3.5.2. Geen van partijen is opgekomen tegen de beslissing van de kantonrechter dat bij de nadere vaststelling van de huurprijs het door de deskundige Vanhijfte geadviseerde bedrag van € 31.000,- exclusief btw per jaar tot uitgangspunt strekt. Ook voor het hof dient dus tot uitgangspunt dat die huurprijs in beginsel passend is voor het gehuurde. In geschil is in dit hoger beroep slechts de vraag of die nader vastgestelde huurprijs van € 31.000,- exclusief btw ten aanzien van huurovereenkomst 3 moet ingaan op 22 december 2005 althans 6 januari 2006 (standpunt van JHG), of op 1 januari 2011 (oordeel kantonrechter en standpunt JHE).

3.5.3. Volledigheidshalve overweegt het hof dat tegen het vonnis van 30 juni 2010, zoals verbeterd en aangevuld bij vonnis van 25 augustus 2010, ook hoger beroep is ingesteld door [eigenaren] (met betrekking tot de nadere huurprijsvaststelling ten aanzien van huurovereenkomst 1), door [bierbrouwerij] (met betrekking tot de nadere huurprijsvaststelling ten aanzien van huurovereenkomst 2) en door JHE

(met betrekking tot de nadere huurprijsvaststelling ten aanzien van huurovereenkomst 4).

In de appellzaken over de huurovereenkomsten 1 en 2 heeft dit hof bij eindarrest van 21 februari 2012 het eindvonnis van 30 juni 2010, zoals hersteld bij vonnis van 25 augustus 2010, vernietigd voor zover bij dat vonnis de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs ten aanzien van de huurovereenkomsten 1 en 2 is bepaald op 1 januari 2011 en, in zoverre opnieuw rechtdoende, de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs bepaald op 22 december 2005 ten aanzien van huurovereenkomst 1 (zaaknummer hof: HD 200.076.793) en op 3 januari 2006 ten aanzien van huurovereenkomst 2 (zaaknummer HD 200.077.673).

In de appelzaak over huurovereenkomst 4 heeft dit hof bij eindarrest van 14 januari 2014 het eindvonnis van 30 juni 2010, zoals hersteld bij vonnis van 25 augustus 2010, vernietigd voor zover bij dat vonnis de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs ten aanzien van huurovereenkomsten 4 is bepaald op 1 januari 2011 en, in zoverre opnieuw rechtdoende, de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs voor huurovereenkomst 4 bepaald op 6 januari 2006 (zaaknummer hof: HD 200.076.793).

De advocaat van JHG en van JHE was als advocaat ook betrokken bij de appelprocedures over de huurovereenkomsten 2 en 4. Het gaat overigens om zelfstandige procedures zodat de beslissingen over de huurovereenkomsten 1, 2 en 4 niet noodzakelijk meebrengen dat in de onderhavige zaak op dezelfde wijze moet worden beslist.

3.6.1. Naar aanleiding van de vraag die partijen verdeeld houdt – met ingang van welke datum moet de nader vastgestelde huurprijs ingaan – overweegt het hof het volgende. Met betrekking tot deze vraag bepaalt artikel 7:303 lid 4 BW voor zover hier van belang het volgende:

“Indien de rechter de huurprijs nader vaststelt, geldt deze met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, tenzij hij op vordering van een der partijen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststelt.”

Artikel 7:304 lid 2 BW bepaalt dat indien de rechter is verzocht een deskundige te benoemen om te adviseren over de hoogte van de huurprijs, de dag van dat verzoek geldt als de dag waarop de vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs is ingediend. Uit dit samenstel van bepalingen volgt dat in het onderhavige geval in beginsel 6 januari 2006 heeft te gelden als de datum waarop de nader vastgestelde huurprijs moet ingaan. Dat is immers de datum waarop JHG de rechter heeft verzocht om een deskundige te benoemen om te adviseren over de hoogte van de bij huurovereenkomst 3 te hanteren huurprijs.

3.6.2. Het hof ziet geen aanleiding om de datum, zoals door JHG bepleit, op een eerder moment, te weten 22 december 2005 te leggen. De enkele omstandigheid dat de nader vastgestelde huur bij hantering van de hoofdregel in huurovereenkomst 3 enkele dagen later ingaat dan in de huurovereenkomsten 1 (22 december 2005) en 2 (3 januari 2006), levert naar het oordeel van het hof geen bijzondere omstandigheid op zoals bedoeld in artikel 7:303 lid 4 BW.

3.6.3. Naar aanleiding van het standpunt van JHE dat er in dit geval sprake is van bijzondere omstandigheden (in de zin van artikel 7:303 lid 4 BW) op grond waarvan de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs aanzienlijk later moet worden gelegd dan 6 januari 2006, stelt het hof het volgende voorop. Uit de totstandkomingsgeschiedenis van artikel 7:303

lid 4 BW blijkt dat de achtergrond van het opnemen van de uitzondering mede is gelegen in de eisen van redelijkheid en billijkheid waartoe partijen jegens elkaar zijn gehouden. In de Memorie van Toelichting bij het wetsartikel wordt als voorbeeld van bijzondere omstandigheden genoemd de lange duur van een procedure, die mede aan de verhuurder is te wijten, waardoor de na te betalen huur te hoog zou oplopen. (Kamerstukken II 1999/2000, 26 932, nr. 3 (MvT), p. 9).

Daarnaast wordt in de Nota naar aanleiding van het Verslag als voorbeeld genoemd de situatie waarin de verhuurder in gebreke blijft achterstallig onderhoud te verrichten. Het feit dat de huurder de nakoming van de onderhoudsverplichtingen kan afdwingen doet niet af aan de bevoegdheid van de rechter om de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs vanwege achterstallig onderhoud te verschuiven (Kamerstukken II 2000/2001, 26 932, nr. 5 (NnavV) p. 13-14). Tevens blijkt uit de wettekst en de parlementaire geschiedenis echter dat niet snel (*“slechts bij hoge uitzondering”*) moet worden aangenomen dat bijzondere omstandigheden zoals bedoeld in het artikellid zich voordoen (Kamerstukken II 2000/2001, 26 932, nr. 5 (NnavV) p. 5).

3.6.4. Verder acht het hof in dit kader van belang dat een huurder in situaties waarin de verhuurder te kort schiet in zijn verplichting om onderhoud aan het gehuurde te verrichten en gebreken te herstellen, meerdere rechtsmaatregelen tot zijn beschikking heeft. Dat betreft niet alleen mogelijkheden om de verhuurder tot nakoming van zijn verplichtingen te dwingen, zoals een vordering tot herstel op straffe van verbeurte van een dwangsom. De huurder beschikt ook over de in artikel 7:207 lid 1 BW neergelegde mogelijkheid om, in geval van vermindering van huurgenot ten gevolge van een gebrek aan het gehuurde, een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs te vorderen vanaf de dag waarop de huurder van het gebrek behoorlijk kennis heeft gegeven aan de verhuurder of het gebrek reeds in voldoende mate bekend was bij de verhuurder, tot de dag waarop het gebrek is verholpen. Een dergelijke vordering hebben de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten] in reconventie ingesteld in de procedure over huurovereenkomst 4.

3.6.5. Verder overweegt het hof dat aan het volgen van de uitzonderingsmogelijkheid van artikel 7:303 lid 4 BW over het algemeen praktische bezwaren verbonden zijn, onder meer omdat bij aanpassing van de ingangsdatum wegens bijzondere omstandigheden als bedoeld in dat artikel, ook de in artikel 7:303 lid 2 BW bedoelde referentieperiode moet worden aangepast (zie HR 10 oktober 2008, ECLI:NL:HR:2013:BD5988). Dat kan onder omstandigheden meebrengen dat een nieuw deskundigenbericht moet worden uitgebracht terwijl de fase van het deskundigenonderzoek in de procedure eigenlijk al was voltooid. Vanwege de verschillende hierboven genoemde redenen moet naar het oordeel van het hof niet te snel worden aangenomen dat achterstallig onderhoud en gebreken aan het gehuurde bijzondere omstandigheden opleveren die in dit geval een aanpassing van de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs rechtvaardigen.

3.7.1. Tegen deze achtergrond zal het hof onderzoeken of er in dit geval sprake is van bijzondere omstandigheden die zo bijzonder zijn dat op grond daarvan de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs moet worden verplaatst van 6 januari 2006 naar 1 januari 2011, althans naar enige datum gelegen in de periode van 6 januari 2006 tot 1 januari 2011. JHE heeft daartoe naar de kern genomen aangevoerd dat de

onderhoudstoestand van het pand te wensen overlaat. JHG heeft dat betwist en gesteld dat de gebreken die er zijn in hoofdzaak zijn veroorzaakt doordat de exploitant [feitelijke exploitanten] (huurder in huurovereenkomst 4) het contractueel voor zijn rekening komende schilderwerk van de kozijnen niet goed heeft bijgehouden.

3.7.2. Het hof stelt bij de beoordeling van deze stellingen en verweren het volgende voorop. Bij het volgen van de in artikel 7:303 lid 4 BW neergelegde hoofdregel zou de nader vastgestelde huurprijs moeten ingaan op 6 januari 2006. Voor zover in de staat van onderhoud van het gehuurde al aanleiding gevonden zou kunnen worden om de ingang van de nader vastgestelde huurprijs uit te stellen, zou naar het oordeel van het hof de staat van het gehuurde op of omstreeks 6 januari 2006 voor dat uitstel aanleiding moeten geven. Met andere woorden: indien de staat van het gehuurde omstreeks de tot uitgangspunt te nemen peildatum van 6 januari 2006 niet van dien aard was dat de ingang van de nader vastgestelde huurprijs zou moeten worden uitgesteld, kan die nader vastgestelde huurprijs in beginsel gewoon ingaan. Dat wordt naar het oordeel van het hof niet anders als op een moment dat aanzienlijk later gelegen is, bijvoorbeeld in het voorjaar van 2009, de staat van het gehuurde is verslechterd en die staat dan een vermindering van de huurprijs rechtvaardigt. Dat laat dan immers onverlet dat er op de peildatum 6 januari 2006 geen aanleiding was om de nader vastgestelde huurprijs niet te laten ingaan.

3.7.3. Dat omstreeks 6 januari 2006 (of in de loop van 2006, 2007 of 2008) sprake was van ernstig achterstallig onderhoud is naar het oordeel van het hof in het onderhavige geding tussen JHG en JHE niet komen vast te staan. JHG heeft het gemotiveerd betwist en JHE heeft op dit punt, ook in eerste aanleg, geen voldoende concreet bewijsaanbod gedaan.

3.7.4. Het hof komt om bovenstaande redenen tot het oordeel dat er in het onderhavige hoger beroep met betrekking tot de eerste jaren na 6 januari 2006 geen bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 7:303 lid 4 BW zijn komen vast te staan op grond waarvan de nader vastgestelde huurprijs niet per 6 januari 2006 zou mogen ingaan. De grief van JHG is dus terecht voorgedragen.

3.7.5. Het hof merkt nog op dat JHE in eerste aanleg (alinea 24 conclusie van antwoord) het standpunt heeft ingenomen dat de huurverhoging in de relatie JHG – JHE moet ingaan op het tijdstip waarop de huurverhoging in de relatie JHE – [feitelijke exploitanten] ingaat. Ook in hoger beroep heeft JHE gesteld dat het begrijpelijk en verdedigbaar is om in de vier huurverhoudingen dezelfde huuringangsdatum te hanteren (blz 6, midden, van de memorie van antwoord). Dit resultaat, dat zowel JHG als JHE wenselijk vinden, wordt thans bereikt. Het hof verwijst naar rov. 3.5.3 van dit arrest waarin is weergegeven hoe in hoger beroep over de bij de andere huurverhoudingen te hanteren ingangsdatum is beslist.

3.8.1. Uit het bovenstaande volgt dat het tussen JHG en JHE gewezen eindvonnis van 30 juni 2010 moet worden vernietigd voor zover bij dat vonnis is bepaald dat de nader vastgestelde huurprijs zal ingaan op 1 januari 2011 en voor zover bij dat vonnis de kosten van het geding tussen JHG en JHE zijn gecompenseerd. Het hof zal, in zoverre opnieuw rechtdoende, de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs ten aanzien van huurovereenkomst 3 stellen op 6 januari 2006 en JHE veroordelen in de kosten van het ge-

ding in eerste aanleg, waaronder begrepen de in punt 15 van de inleidende dagvaarding genoemde kosten van het door Vanhijfte uitgebrachte deskundigenbericht. Deze kostenveroordeling wordt, zoals door JHG gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaard.

3.8.2. JHG heeft aan het slot van haar memorie van grieven niet geconcludeerd tot veroordeling van JHE om met ingang van 22 december 2005 althans 6 januari 2006 aan JHG het verschil te betalen tussen de nader vastgestelde huurprijs en de feitelijk betaalde huurprijs. Een dergelijke veroordeling zal het hof daarom achterwege laten.

3.8.3. Het hof zal JHE als de in het ongelijk gestelde partij veroordelen in de kosten van het hoger beroep. Het hof zal ook deze proceskostenveroordeling, zoals door JHG gevorderd, uitvoerbaar bij voorraad verklaren.

4 De uitspraak

Het hof:

verklaart JHE niet-ontvankelijk in haar hoger beroep, voor zover gericht tegen het door de Rechtbank Maastricht, sector kanton, locatie Maastricht, tussen partijen gewezen tussenvonnissen van 1 juli 2009;

vernietigt het door de Rechtbank Maastricht, sector kanton, locatie Maastricht, tussen partijen in conventie gewezen eindvonnis van 30 juni 2010, zoals verbeterd en aangevuld bij herstellvonnis van 25 augustus 2010, voor zover aangevochten, dat wil zeggen voor zover bij dat vonnis de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs in de huurverhouding tussen JHG en JHE is bepaald op 1 januari 2011 en voor zover bij dat vonnis de kosten van het geding in eerste aanleg tussen JHG en JHE zijn gecompenseerd; in zoverre opnieuw rechtdoende:

- stelt de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs in de huurverhouding tussen JHG en JHE vast op 6 januari 2006;
 - veroordeelt JHE in de kosten van het geding in eerste aanleg, (...) en verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;
 - veroordeelt JHE in de kosten van het hoger beroep, (...) en verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.
- Dit arrest is gewezen door mrs. I.B.N. Keizer, M.G.W.M. Stienissen en Th.J.A. Kleijngeld (...).

Commentaar

Sinds de inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht op 1 augustus 2003 is de regeling voor de vaststelling van de nadere huurprijs overzichtelijk geregeld in de art. 7:303 BW en 7:304 BW. Een ontvankelijkheidsvereiste voor het instellen van een vordering tot nadere huurprijsvaststelling ex art. 7:303 BW is dat deze vordering vergezeld gaat van een advies omtrent de nadere huurprijs, dat is opgesteld door één of meer door partijen gezamenlijk benoemde ter zake deskundige(n) (art. 7:304 lid 1 BW). Dit betreft een nieuw vereiste dat met de invoering van deze artikelen is ingevoerd. Blijkens de wetsgeschiedenis is de achterliggende gedachte van de wetgever hierbij de volgende: *“Voorop gesteld moet worden dat met een ontvankelijkheidseis dat een deskundigenadvies moet worden voorgelegd, een remmende werking is beoogd op het vorderen van een nadere huurprijsvaststelling. Het advies zal ertoe moeten leiden dat partijen nader tot elkaar komen en geneigd zullen zijn het advies te volgen zodat de gang naar de rechter achterwege kan blijven. Overigens zullen partijen met het oog op de kosten die een dergelijk advies met zich brengt, niet licht-*

*vaardig een dergelijk deskundigenadvies vragen en reeds in een eerder stadium in goed overleg afspraken maken over de nadere huurprijs. Mochten partijen evenwel niet tot overeenstemming komen dan zullen zij een deskundigenadvies moeten overleggen.”*¹⁴

Tussen partijen dient derhalve overleg plaats te vinden over een te benoemen deskundige, althans te benoemen deskundigen. Indien partijen hierover geen overeenstemming bereiken, kan de meest gereede partij de rechter verzoeken om (een) deskundige(n) te benoemen (art. 7:304 lid 2 BW). In dat geval geldt de datum van indiening van het verzoekschrift in beginsel als de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs.¹⁵ Met indiening van het verzoekschrift wordt de ingangsdatum van de nadere huurprijs derhalve gefixeerd. Indien partijen daarentegen wel overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige, zal deze een advies opstellen. Op dat moment is de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs nog niet gefixeerd. Met het opstellen van een deskundigenadvies is al snel een aantal maanden gemoeid. Mogelijk is dat partijen naar aanleiding van dat advies overeenstemming bereiken over de hoogte van de nieuwe huurprijs en de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs. Indien dat evenwel niet het geval is, kan een vordering worden ingesteld bij de rechter ter nadere vaststelling van de huurprijs (art. 7:303 BW). In dat geval geldt in beginsel de datum van de dagvaarding als ingangsdatum van de nieuwe huurprijs. Met het instellen van de vordering tot huurprijswijziging wordt de ingangsdatum van de huurprijs gefixeerd. In geval van minnelijke benoeming van een deskundige wordt de ingangsdatum van de huurprijs dientengevolge vooruitgeschoven. Indien een deskundige door de rechter bij een eerdere verzoekschriftprocedure is benoemd, staat de ingangsdatum immers in beginsel al vast voordat de deskundige aan zijn onderzoek begint.

In de praktijk is inmiddels gebleken dat het gevolg hiervan is dat partijen de strijd aangaan omtrent de fixatie van de ingangsdatum. Zo heeft de partij die om aanpassing van de huurprijs verzoekt belang bij de spoedige fixatie van de ingangsdatum en heeft de andere partij belang bij vertraging daarvan. De wetgever was zich hiervan bij invoering van deze artikelen bewust. In dat kader heeft de wetgever in art. 7:303 lid 4 BW de bevoegdheid voor de rechter opgenomen om op vordering van één der partijen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vast te stellen.¹⁶ Eén van die bijzondere omstandighe-

14. *Kamerstukken II*, Nota naar aanleiding van het verslag, 1999/2000, 26 932, nr. 5, p. 16.
15. Art. 7:304 lid 2 BW luidt: *“Indien partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige, benoemt de rechter deze op verzoek van de meeste gereede partij. Indien een zodanig verzoek wordt gedaan, geldt de dag van dat verzoek voor de toepassing van de artikelen 303 leden 1, 2 en 4 als de dag waarop de vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs is ingesteld.”*
16. Art. 7:303 lid 4 BW luidt: *“Indien de rechter de huurprijs nader vaststelt, geldt deze met ingang van de dag waarop deze is gevorderd, tenzij hij op vordering van één der partijen op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vaststelt. Hij kan daarbij tevens bepalen dat de huurprijs gedurende een door hem vast te stellen termijn van ten hoogste vijf jaren geleidelijk zal worden aangepast.”*

den kan volgens de wetgever zijn dat de huurder eventuele onderhandelingen heeft getraineed. De wetgever stelt dat de rechter in dat geval kan bepalen dat de huurverhoging ingaat op een eerdere tijdstip dan het instellen van de verhoging. De wetgever vervolgt: *“Indien door de lange duur van de procedure, die mede aan de verhuurder te wijten kan zijn, anders de na te betalen huur te hoog zou oplopen, kan een ingangstijdstip na het instellen van de vordering gerechtvaardigd zijn.”*¹⁷ Vertraging van de onderhandelingen of de procedure kan dus een grond opleveren waarop de rechter een andere ingangsdatum van de huurprijs bepaalt dan de gefixeerde datum.

Als een bijzondere omstandigheid op grond waarvan de wetgever tevens een andere ingangsdatum kan bepalen, heeft de rechter aangemerkt de omstandigheid dat de verhuurder nog tijdens de procedure in gebreke blijft met het verrichten van achterstallig onderhoud. De wetgever overweegt in dit kader: *“Bij de vaststelling van de huurprijs behoort immers, zoals ook de Commissie bij artikel 303 heeft opgemerkt, mede met de staat van het onderhoud van het gehuurde rekening te worden gehouden. Daarbij past dat de verhoogde huurprijs ingaat op het tijdstip dat die staat weer op het vereiste niveau is gebracht.”*¹⁸ Volgens de wetgever zal de behoefte om, indien de bijzondere omstandigheden dit rechtvaardigen, een correctie toe te passen sterk van de omstandigheden afhangen. Daarbij zal mede betekenis toekomen aan de eisen van redelijkheid en billijkheid.¹⁹

In de onderhavige zaak was door de huurder aangevoerd dat sprake was van achterstallig onderhoud en dat de nieuwe huurprijs daardoor op een later moment zou moeten ingaan. De kantonrechter honoreerde dit verzoek. De kantonrechter overwoog onder meer: *“Dat gelet op de kennelijke deplorabele staat van onderhoud van het gehuurde de nieuwe huurprijs pas moet ingaan nadat op zijn minst een begin is gemaakt met het verrichten van (het niet voor rekening van de heer en mevrouw [feitelijke exploitanten] komende) groot onderhoud en grote reparaties aan het gehuurde.”* Hoewel het verzoekschrift ex art. 7:304 lid 2 BW strekken tot de benoeming van (een) deskundige(n) bij de rechter was ingediend op 6 januari 2006, beslist de kantonrechter dat de nieuwe huurprijs op 1 januari 2011 zal ingaan. Daartegen richtte de verhuurder (JHG) zijn (enige) grief in hoger beroep. Deze grief slaagt. Het hof stelt voorop dat art. 7:304 lid 2 BW bepaalt dat indien de rechter is verzocht een deskundige te benoemen om te adviseren over de hoogte van de huurprijs, de dag van dat verzoek geldt als dag waarop de vordering tot nadere vaststelling van de huurprijs is ingediend. Op grond daarvan oordeelt het hof dat in het onderhavige geval in beginsel 6 januari 2006 heeft te gelden als de datum waarop de nader vastgestelde huurprijs moet ingaan, nu dat de datum is waarop JHG de rechter heeft verzocht om een deskundige te benoemen ex art. 7:304 lid 2 BW. Het hof voegt daaraan toe dat het geen aanleiding ziet om deze datum op een later moment te bepalen. Door de huurder (JHE) was aangevoerd dat deze datum op 1 januari 2011 zou dienen te worden bepaald, nu sprake zou zijn van bijzondere omstandigheden in de zin van art. 7:303 lid 4 BW op grond waarvan de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs aanzienlijk later zou moeten worden bepaald dan de datum van indiening van het verzoekschrift op 6 januari 2006. Het hof verwijst naar de – reeds in het voorgaande uiteengezette – parlementaire geschiedenis en acht verder van belang dat een huurder in de situatie waarin de verhuurder tekort-

schiet in zijn verplichtingen om onderhoud aan het gehuurde te verrichten en gebreken te herstellen, meerdere rechtsmaatregelen tot zijn beschikking heeft. Het hof wijst hierbij niet alleen op de mogelijkheden die een huurder heeft om de nakoming van de verplichtingen van de verhuurder af te dwingen, maar verwijst ook naar de in art. 7:207 lid 1 BW neerlegde mogelijkheid om in geval van vermindering van het huurgenot als gevolg van een gebrek aan het gehuurde, een daaraan evenredige vermindering van de huurprijs te vorderen. Het hof constateert dat de huurder in kwestie een dergelijke vordering niet heeft ingesteld. Het hof concludeert dat de staat van onderhoud van het gehuurde in dit geval geen omstandigheid is die zo bijzonder is dat op grond daarvan de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs moet worden verplaatst. Het hof vernietigt het vonnis van de kantonrechter en stelt de ingangsdatum van de nader vastgestelde huurprijs vast op de datum van indiening van het verzoekschrift, te weten 6 januari 2006.

In deze uitspraak refereert het hof aan de praktische bezwaren die verbonden zijn aan het aanpassen van de ingangsdatum wegens bijzondere omstandigheden. Het hof overweegt in dat kader: *“dat aan het volgen van de uitzonderingsmogelijkheid van artikel 7:303 lid 4 BW over het algemeen praktische bezwaren verbonden zijn, onder meer omdat bij aanpassing van de ingangsdatum wegens bijzondere omstandigheden als bedoeld in dat artikel, ook de in artikel 7:303 lid 2 BW bedoelde referentieperiode moet worden aangepast. (...) Dat kan onder omstandigheden meebrengen dat een nieuw deskundigenbericht moet worden uitgebracht terwijl de fase van het deskundigenonderzoek in de procedure eigenlijk al was voltooid.”* Om deze redenen meent het hof dat niet snel moet worden aangenomen dat achterstallig onderhoud en gebreken aan het gehuurde bijzondere omstandigheden in de zin art. 7:303 lid 4 BW opleveren. Op grond van art. 7:303 lid 2 BW let de rechter bij de nadere vaststelling van de huurprijs op het gemiddelde van huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering.²⁰ De deskundige berekent de nieuwe huurprijs dus op basis van de huurprijzen die hebben gegolden gedurende een periode van vijf jaar voorafgaand aan de peildatum. Dit betreft de zogenaamde referentieperiode. Indien partijen geen overeenstemming over de deskundige hebben bereikt en zij deze door

17. Kamerstukken II, 26 932, nr. 3, p. 9.

18. Kamerstukken II, 26 932, nr. 5, p.14.

19. Kamerstukken II, 26 932, nr. 5, p.14, HR 6 maart 1992, NJ 1992, 373.

20. Art. 7:303 lid 2 BW luidt: *“Bij de nadere vaststelling van de huurprijs let de rechter op het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, die zich hebben voorgedaan in een tijdvak van vijf jaren voorafgaande aan de dag van het instellen van de vordering. Iedere aldus in de vergelijking te betrekken huurprijs wordt herleid volgens de algemene ontwikkeling van het prijspeil sinds de dag waarop die huurprijs gold tot aan die van het instellen van de vordering. Zo het niet mogelijk is de rechter de voor de toepassing van deze maatstaf benodigde gegevens te verschaffen, maakt de rechter een schatting aan de hand van de wel te zijner beschikking staande gegevens, waarbij hij die maatstaf zoveel mogelijk als richtsnoer bezigt.”*

middel van een verzoekschriftprocedure door de rechter hebben laten benoemen, wordt door de deskundige voor wat betreft de peildatum in de regel aangesloten bij de datum van indiening van het verzoekschrift. De ingangsdatum van de nieuwe huurprijs en de peildatum vallen daarmee doorgaans samen. De Hoge Raad heeft bij arrest van 10 oktober 2008 bepaald dat het oude art. 7A:1632a lid 2 BW ertoe strekt de referentieperiode te laten aansluiten bij de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs.²¹ De Hoge Raad overweegt in dit arrest: *“Artikel 7A:1632a lid 2 BW strekt er kennelijk toe de referentieperiode te laten aansluiten bij de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs, welke veelal samenvalt met de datum van de inleidende dagvaarding. Het strookt daarmee om, indien de rechter gebruik maakt van zijn bevoegdheid de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs op een later tijdstip te bepalen, ook de referentieperiode bij die latere datum te laten aansluiten.”* Uit die uitspraak lijkt dus te volgen dat er voor wat betreft de peildatum aansluiting dient te worden gezocht bij de ingangsdatum van nieuwe huurprijs. Dat lijkt lastig te worden in het geval dat de rechter gebruik maakt van zijn bevoegdheid om ex art. 7:303 lid 4 BW op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum vast te stellen. De ingangsdatum van de nieuwe huurprijs zal daarmee niet meer overeenkomen met de peildatum die de deskundige voor de vaststelling van de nieuwe huurprijs heeft gebruikt. Daarbij lijkt het probleem groter te worden naarmate de rechter verder afwijkt van de gefixeerde ingangsdatum. Ter illustratie wordt verwezen naar het oordeel van de kantonrechter in de onderhavige zaak, waarbij hij bepaalde dat de ingangsdatum van de huurprijs nagenoeg vijf jaar diende te worden opgeschoven. Zoals het hof terecht opmerkt, zou dat ertoe leiden dat ook de referentieperiode met vijf jaar zou moeten worden aangepast. In dat geval zou het deskundigenadvies zinledig zijn geworden. Dit zou ertoe leiden dat er een nieuw deskundigenadvies zou dienen te worden uitgebracht, met alle daarmee gemoeide kosten en tijd van dien.

Kortom: aan de bevoegdheid van de rechter om op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval een andere ingangsdatum van de huurprijs vast te stellen, lijken nogal wat haken en ogen te zitten.

Wellicht is dat de reden dat rechters slechts zelden gebruik maken van hun bevoegdheid op grond van art. 7:303 lid 4 BW om een andere ingangsdatum van de huurprijs vast te stellen. Sinds het moment van invoering van dit artikel per 1 augustus 2003 is hierover weinig (gepubliceerde) rechtspraak verschenen. De meeste uitspraken waarin de vaststelling van een andere ingangsdatum aan de orde is, dateren van voor de invoering van dit artikel (7:303 lid 4 BW).²² In gepubliceerde uitspraken van na 1 augustus 2003 wordt een verzoek tot vaststelling van een andere ingangsdatum doorgaans afgewezen. Dit was bijvoorbeeld aan de orde in een zaak die speelde bij het Hof Amsterdam in 2009.²³ In die zaak verzocht de huurder de rechter om de nieuwe huurprijs pas te laten ingaan op het moment dat de verhuurder de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden zou hebben gepleegd. Het hof wees dat verzoek af nu het de indruk had dat het om relatief eenvoudig te herstellen gebreken ging. Daarbij merkte het hof nog op dat dit oordeel over de ingangsdatum onverlet laat *“de in beginsel bestaande mogelijkheid om op grond van achterstallig onderhoud een deel van de huurprijs op te schorten, eventueel in combinatie met gedeeltelijke ontbinding.”* Net als in de onderhavige zaak refereert

het hof derhalve ook hier aan de andere mogelijkheden die de huurder ten dienste staan in geval van gebreken aan het gehuurde c.q. achterstallig onderhoud. Ook in de zaak die speelde bij de Rechtbank Oost-Brabant²⁴ werd een verzoek om een andere ingangsdatum vast te stellen ex art. 7:304 lid 2 BW afgewezen. In deze zaak was het de verhuurder die verzocht om de ingangsdatum van de huurprijs op een later moment vast te stellen. De verhuurder meende dat sprake was van bijzondere omstandigheden in de zin van art. 7:303 lid 4 BW, aangezien het geruime tijd zou hebben geduurd voordat de deskundige op basis van het oorspronkelijke verzoekschrift van huurder een advies zou hebben uitgebracht. De verhuurder verweet de huurder dat hij geen actieve houding had ingenomen. De kantonrechter oordeelde dat de verhuurder er daarbij ten onrechte aan voorbij ging dat hij de vertraging door zijn houding mede zelf heeft veroorzaakt. De kantonrechter ziet dan ook geen aanleiding voor het bepalen van een andere ingangsdatum dan de datum waarop het eerste verzoekschrift ex art. 7:304 lid 2 BW is ingediend. Op grond van art. 7:303 lid 4 BW kan de rechter evenwel tevens bepalen: *“dat de huurprijs gedurende een door hem vast te stellen termijn van ten hoogste vijf jaren geleidelijk zal worden aangepast.”* Blijkens de parlementaire geschiedenis voorziet de regeling alleen in een geleidelijke inwerkingtreding van een huurverhoging en niet van een huurverlaging.²⁵ De gedachte hierachter is dat de regeling van huur voor bedrijfsruimte ertoe strekt om de huurder te beschermen.²⁶

Hoewel toepassing van een geleidelijke huurprijsaanpassing in de praktijk ook niet veel voor lijkt te komen, lijkt de rechter hiervan eerder gebruik te maken dan van de vaststelling van een andere ingangsdatum. Dit was ook het geval in een zaak die speelde bij de Kantonrechter Utrecht in 2010.²⁷ In die zaak werd een huurprijs vastgesteld die een verdubbeling was van de oorspronkelijke huurprijs. De huurder wist in die zaak aan te tonen dat dit voor zijn onderneming moeilijk zou zijn op te brengen en dat dit mogelijk tot een deconfiture zou leiden. Naar aanleiding daarvan bepaalde de kantonrechter een geleidelijke huurprijsaanpassing gedurende een periode van vier jaar. Ook in een zaak die speelde bij de Rechtbank Zeeland West-Brabant in 2013 maakt de kantonrechter gebruik van deze bevoegdheid. In die zaak was sprake van ernstige vertraging bij de uiteindelijke benoeming van de Bedrijfsuuradviescommissie.²⁸ De huurprijs wordt daardoor pas vier jaar na het indienen van het verzoekschrift bepaald. De huurder verzoekt de rechter daarop ex art. 7:303 lid 4 BW om op grond van bijzondere omstandigheden, de huurprijs op een latere datum te laten ingaan. De rechter besluit daarop om de huurprijs gefaseerd aan te passen in twee stappen. Daarbij dient de huurder in de cir-

21. HR 10 oktober 2008, *NJ* 2008, 540.

22. Zie onder meer HR 6 maart 1992, *NJ* 1992, 373, HR 18 januari 1991, *NJ* 1991, 609; HR 13 oktober 1989, *NJ* 1990, 494 en HR 26 februari 1993, *NJ* 1993, 318.

23. Hof Amsterdam 21 april 2009, *WR* 2010, 10.

24. Rb. Oost-Brabant 27 februari 2014, *WR* 2014, 94.

25. *Kamerstukken II*, 26 932, nr. 5, p. 15.

26. *Kamerstukken II*, 26 932, nr. 5, p. 15.

27. Ktr. Utrecht 22 december 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BP2410.

28. De bedrijfsuuradviescommissie is inmiddels opgehouden te bestaan.

ca eerste anderhalf jaar een lagere huurprijs dan vastgesteld te betalen en na ommekomst van die periode de volledige nieuwe huurprijs. De rechter motiveert in deze zaak niet waarom hij geen andere ingangsdatum van de nieuwe huurprijs bepaalt, maar besluit de huurprijs gefaseerd toe te passen. Ten slotte was dit ook aan de orde in een zaak die in december 2013 speelde bij het Hof Amsterdam.²⁹ In die zaak was sprake van onderhoudsgebreken aan het gehuurde, maar had de huurder geen andere ingangsdatum van de nieuwe huurprijs gevorderd ex art. 7:303 lid 4 BW. Het hof overweegt dat voor een geleidelijke aanpassing van de huurprijs ex art. 7:303 lid 4 BW geen vordering nodig is. De rechter kan daar op eigen initiatief toe overgaan. Hoewel het hof overweegt dat ook daarbij terughoudendheid moet worden betracht, acht het hof daar gezien de omstandigheden grond voor. Deze waren gelegen in het feit dat sprake was van tekortkoming in de nakoming van de onderhoudsplicht door de verhuurder. Evenwel ziet het hof tevens aanleiding om in mindere mate tot temporisering van de huurprijs te komen dan dat hij anders zou hebben gedaan, nu de huurder zowel in als buiten rechte weinig tot geen medewerking had verleend aan de herziening van de huurprijs.

De onderhavige uitspraak lijkt dan ook in lijn met de eerdere jurisprudentie. Enigszins opvallend is wel dat zowel het Hof 's-Hertogenbosch als de huurder de mogelijkheid niet noemen om op grond van art. 7:303 lid 4 BW de huurprijs gedurende een door rechter vast te stellen termijn van ten hoogste vijf jaar geleidelijk aan te passen. Ook wordt niet verwezen naar de uitspraak van het Hof Amsterdam van 24 december 2013,³⁰ in welke zaak de rechter oordeelt tot geleidelijke aanpassing van de huurprijs vanwege het tekortschieten van de verhuurder in de nakoming van zijn onderhoudsplicht aan het gehuurde. Wellicht had een verzoek tot geleidelijke aanpassing van de huurprijs de huurder nog (enige) soelaas kunnen bieden.

A. de Fouw en K. Keij³¹

29. Hof Amsterdam 24 december 2013, *WR* 2014, 86.

30. Hof Amsterdam 24 december 2013, *WR* 2014, 86.

31. Anneloes de Fouw en Katja Keij zijn beide werkzaam als advocaat bij BRICKS advocaten te Amsterdam.