

# Jurisprudentiebespreking

**TvHB 2023/20**

**Rechtbank Den Haag**  
**4 mei 2023**

**ECLI:NL:RBDHA:2023:8786**

**Met noot van mr. L.F.H. Berg<sup>1</sup>**

**10407069 CV EXPL 23-818**

## **Samenvatting**

### **Indexering, huurprijs, onvoorziene omstandigheden, prijsindexcijfer**

*De huurder huurt van de verhuurder een bedrijfsruimte en exploiteert daarin een tandartspraktijk. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd, op basis van de consumentenprijsindex vastgesteld door het CBS. Onverkorte toepassing van de indexeringsclausule zou – vanwege (onder meer) de extreme stijging van de energieprijzen – in dit geval leiden tot een huurprijsverhoging van 14,5%. De stijging van de energieprijzen is volgens de kantonrechter geen onvoorziene omstandigheid die moet leiden tot wijziging van de indexeringsclausule, omdat partijen juist met die clausule een voorziening hebben getroffen voor de situatie waarin de waarde van geld als gevolg van gestegen prijzen daalt. Partijen moeten wel in overleg over de gewijzigde berekeningsmethode van het CBS, die leidt tot een lagere consumentenprijsindex en dus tot een minder hoge huurprijsverhoging.*

### **Kantonrechter**

de besloten vennootschap EmCaW B.V.,  
gevestigd en kantoorhoudende te Alphen aan den Rijn,  
eisende partij,  
hierna te noemen: ECW,  
gemachtigde: mr. H.C. Kok,

tegen

de besloten vennootschap Tandheelkundig Centrum Koraalzwam B.V.,  
gevestigd en kantoorhoudende te Alphen aan den Rijn,  
gedaagde partij,  
hierna te noemen: TCK,  
gemachtigde: mr. R Raddahi.  
(...)

## **2. De overwegingen**

2.1 ECW vordert in deze procedure, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

1. TCK te veroordelen om aan haar te betalen een bedrag ad € 3.908,88, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente vanaf 9 maart 2023 tot aan de dag der algehele voldoening, op straffe van een dwangsom ad € 10.000,- voor elke dag dat zij daarmee in gebreke blijft tot een maximum ad € 100.000,=;

2. TCK te veroordelen om de huursom conform de vastgestelde formule uit de vaststellingsovereenkomst (thans € 3.936,89 per maand) vanaf de maand januari 2023 tot het einde van de huurovereenkomst te betalen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft, op straffe van een dwangsom ad € 10.000,= voor elke dag dat TCK hiermee in gebreke is tot een maximum ad € 100.000,=;

3. TCK te veroordelen om aan haar te betalen de buitengerechtigde kosten ad € 515,89, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf de 14e na de dag waarop vonnis wordt gewezen tot de dag der algehele voldoening; met veroordeling van TCK in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente over deze kosten vanaf de 14e dag na de dag waarop vonnis wordt gewezen.

2.2 ECW legt het volgende aan haar vorderingen ten grondslag. ECW is de vennootschap van [vennoot 1], tandarts. Zij en Acinus B.V., hierna te noemen: Acinus, hebben in eigendom de praktijkruimte aan de [adres] te Alphen aan den Rijn. Ten aanzien van deze praktijkruimte bestaat er tussen ECW en Acinus derhalve een gemeenschap in de zin van artikel 3:166 BW. De in rechtsoverweging 2.1 genoemde vorderingen stelt ECW namens deze gemeenschap in (artikel 3:171 BW). Acinus is de vennootschap van [vennoot 2], tandarts. ECW en Acinus hebben de praktijkruimte aan de [adres] verhuurd aan TCK. Deze overeenkomst, is, samen met de daarop van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, als bijlage gehecht aan een in september 2021 gesloten vaststellingsovereenkomst. Bij deze overeenkomst waren [vennoot 1] en [vennoot 2], samen met anderen, (indirect) partij. In de met TCK gesloten huurovereenkomst ligt vast dat de overeengekomen huurprijs jaarlijks wordt geïndexeerd zoals in de van toepassing zijnde algemene voorwaarden (de artikelen 17.1 tot en met 17.3) is aangegeven. Eind 2022 heeft ECW, mede namens Acinus, aan TCK meegedeeld dat de huurprijs met ingang van 1 januari 2023 conform de toepasselijk indexclausule wordt verhoogd met 14,5%. TCK heeft vervolgens gevraagd om een huurprijsaanpassing met een lager percentage. Het door ECW genoemde percentage zou vanwege de inflatie onredelijk hoog zijn. ECW is uit coulance bereid ge-

1. Laurie Berg is advocaat bij BRICKS Advocaten te Amsterdam.

weest om het door haar genoemde percentage te verlagen tot (gemiddeld) 10%. Het daartoe strekkende aanbod heeft TCK niet (tijdig) geaccepteerd, zodat dit is komen te vervallen. TCK heeft de sinds 1 januari 2023 geldende huurverhoging tot op heden ondanks sommaties onbetaald gelaten. Berekend tot en met de maand april 2023 is aldus een huurachterstand ontstaan van in hoofdsom (4 x € 588,89 =) € 2.355,56. Op grond van de huurovereenkomst kan aanspraak worden gemaakt op boetes en kosten. Daarmee totaliseert de vordering, berekend tot en met de maand april 2023, op een bedrag ad € 3.908,88. ECW heeft bij de toewijzing van de vorengenoemde vorderingen een spoedeisend belang. Hetgeen ECW heeft aangevoerd naar aanleiding van het verweer van TCK komt voor zover nodig hierna aan de orde.

2.3 TCK heeft geconcludeerd dat de vorderingen van ECW zijn af te wijzen. Daartoe voert zij het volgende aan. Het is juist dat ECW samen met Acinus in eigendom heeft de door TCK van hen gehuurde praktijkruimte. Tussen ECW en Acinus bestaat ten aanzien van de praktijkruimte derhalve een wettelijke gemeenschap. ECW is weliswaar zelfstandig bevoegd tot het in stellen van rechtsvorderingen ter verkrijging van een rechtelijke uitspraak, maar dat geldt niet voor het versturen van aanzeggingen en sommaties. Bovendien geldt dat ECW in deze procedure op eigen naam procedeert, en niet namens de gemeenschap. Gevorderd wordt immers de veroordeling van TCK om de in de dagvaarding genoemde bedragen te betalen aan ECW. Dit brengt met zich mee dat de vorderingen van ECW zijn af te wijzen. Voor zover dat anders zou zijn, voert TCK verder het volgende aan. Het is juist dat de toepassing van de tussen partijen van kracht zijnde indexeringsclausule met ingang van 1 januari 2023 tot een huurverhoging leidt van 14,5%. Het is zeer aannemelijk dat in een bodemprocedure zal worden geoordeeld dat ECW naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet de ongewijzigde instandhouding van deze indexeringsclausule mag verwachten (artikel 6:258 BW). Daarbij is van belang dat zich na het sluiten van de overeenkomst – op 14 september 2021, toen het indexeringspercentage op 1,9% lag – een onvoorziene omstandigheid heeft voorgedaan, bestaande uit de explosieve stijging van de energiekosten als gevolg van (onder meer) de oorlog in Oekraïne. Bij de uitleg van de hier aan de orde zijnde clausule is verder van belang wat partijen in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs van elkaar hebben mogen verwachten. Uit het door TCK in het geding gebrachte e-mailbericht d.d. 10 januari 2023 van [vennoot 2] blijkt dat partijen mochten verwachten dat zij in de gegeven omstandigheden zouden zoeken naar een oplossing en niet onverkort vast zouden mogen blijven houden aan de overeengekomen indexeringsclausule. Van belang is voorts dat het CBS begin 2022 te kennen heeft gegeven dat de berekeningsmethode die ten grondslag ligt aan de in artikel 17.1 van de algemene voorwaarden genoemde indexcijfer (CPI, reeks alle huishoudens 2006=100) de inflatie niet juist weergeeft. Het CBS heeft thans in onderzoek hoe haar berekeningsmethode in verband hiermee is aan te passen. De eerste uitkomsten van haar onderzoek wijzen op een lagere prijsstijging van energie, waardoor

ook de inflatie lager zou zijn uitgevallen dan de gepubliceerde cijfers van de afgelopen maanden. Op 2 maart 2023 heeft het CBS meegedeeld dat zij inmiddels een nieuwe berekeningsmethode heeft vastgesteld. Concreet zou bij een juiste berekening de CPI voor september 2022 uitkomen op een percentage gelegen tussen 7,6% en 8,1%. Volgens het bepaalde in artikel 17.4 is de door partijen overeengekomen index aan te passen aan de herziene berekeningsmethode van het CBS. ECW weigert ten onrechte hieraan mee te werken. Overigens heeft TCK nog aangevoerd dat de vorderingen van ECW zijn af te wijzen omdat ECW bij haar vorderingen geen spoedeisend belang heeft, terwijl ook het restitutierisico daaraan in de weg staat. Voor zover de door ECW gevorderde boetes toewijsbaar zouden zijn, dienen deze te worden gematigd. De door haar gevorderde dwangsommen zijn niet toewijsbaar op grond van artikel 611a lid 1 Rv. TCK kan in de gegeven omstandigheden aanspraak maken op de betaling van de integrale proceskosten. Aldus is bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, voor de proceskosten toe te wijzen een bedrag ad € 6.000,=.

2.4 De kantonrechter overweegt het volgende.

2.5 In deze zaak moet aan de hand van de voorschans vaststaande feiten worden beoordeeld of zo aannemelijk is dat de vorderingen van ECW in een bodemprocedure slagen, dat het gerechtvaardigd is daarop door het geven van de gevorderde voorzieningen vooruit te lopen. Daarbij dienen de belangen van beide partijen en de spoedeisendheid van het belang van ECW in aanmerking te worden genomen.

2.6 Op grond van hetgeen partijen hebben aangevoerd en de in het geding gebrachte producties staat voorshands het volgende vast. ECW en Acinus hebben ieder voor de onverdeelde helft in eigendom de praktijkruimte aan de [adres] te Alphen aan den Rijn. Zij verhuren deze praktijkruimte sinds 1 september 2021, tegen een aanvangshuurprijs ad € 3.348,= per maand, aan TCK. De tussen partijen geldende huurvoorwaarden zijn, samen met de op de huurovereenkomst van toepassing verklaarde algemene voorwaarden, als bijlage gehecht aan een in september 2021 gesloten vaststellingsovereenkomst, bij welke overeenkomst onder meer de bestuurders van ECW en Acinus partij zijn. In artikel 4.5 van de huurovereenkomst is bepaald dat de huurprijs jaarlijks per 1 januari, voor het eerst met ingang van 1 januari 2022, wordt aangepast volgens het bepaalde in de artikelen 17.1 tot en met 17.3 van de algemene voorwaarden. In artikel 17.1 van de algemene voorwaarden is bepaald dat de overeengekomen wijziging van de huurprijs plaats vindt op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100). Het huurprijsindexatiepercentage volgens deze reeks bedraagt per 1 januari 2023 14,5%. Daarmee ligt dit percentage beduidend hoger dan het percentage dat volgens deze reeks gold per de huringangdatum (TCK heeft onbetwist gesteld dat toentertijd een percentage gold van 1,9%). Het CBS heeft in verband met de vanaf 2022 stijgende energieprijzen onderzoek gedaan naar de methode die nodig is om beter weer te geven wat de invloed is van de gestegen energieprijzen op het CPI. Die nieuwe

methode is inmiddels vastgesteld en zal vanaf juni 2023 worden toegepast. De verwachting is dat dit, ten opzichte van de huidige prijsindexcijfers, zal leiden tot een (aanmerkelijk) lager prijsindexcijfer.

2.7 TCK voert aan dat ECW niet ontvankelijk is in haar vorderingen omdat zij haar vorderingen op eigen naam heeft ingesteld, en niet ten behoeve van de tussen ECW en Acinus bestaande gemeenschap. Daarover wordt het volgende overwogen. Degene die namens de gemeenschap (in de zin van artikel 3:166 BW) wil procederen, dient in de dagvaarding (of het verzoekschrift) te vermelden dat hij optreedt in zijn hoedanigheid van deelgenoot in de betreffende gemeenschap, terwijl zijn vorderingen (of verzoeken) er toe moeten strekken dat de gevorderde prestatie aan de gemeenschap wordt voldaan. In deze procedure heeft ECW in de kop van de dagvaarding niet – anders dan van haar verwacht mocht worden – vermeld dat zij optreedt als deelgenoot in de tussen haar en Acinus bestaande gemeenschap, terwijl zij blijkens het petitem van haar dagvaarding vordert dat de door haar gevorderde bedragen aan haar worden betaald. In het lijf van de dagvaarding heeft zij, met verwijzing naar artikel 3:171 BW, echter wél vermeld dat zij ten behoeve van de gemeenschap vordert. Dit brengt met zich mee dat de dagvaarding met inachtneming daarvan is te lezen. Aldus geldt dat ECW in deze procedure optreedt in haar hoedanigheid van deelgenoot in de gemeenschap tussen haar en Acinus en ten behoeve van de gemeenschap vordert, zodat zij in haar vorderingen ontvankelijk is. Voor zover TCK aanvoert dat ECW de haar in artikel 3:171 BW toegekende bevoegdheid niet mag uitoefenen omdat Acinus zich daartegen verzet, wordt overwogen dat het (eventuele) verzet van Acinus niet in de weg staat aan de bevoegdheid van ECW om op de voet van artikel 3:171 BW te vorderen, omdat dit artikel het uitgangspunt waarborgt dat de ene deelgenoot in situaties als de onderhavige niet afhankelijk dient te zijn van de andere deelgenoot. Het feit dat ECW bevoegd is om in rechte ten behoeve van de gemeenschap op te treden, brengt met zich mee dat zij, anders dan TCK heeft betoogt, ook bevoegd is om ten behoeve van de gemeenschap sommaties en aanzeggingen te versturen, omdat dit soort handelingen (veelal) noodzakelijk zijn om met succes in rechte te kunnen vorderen.

2.8 TCK voert aan dat de explosieve stijging van de energiekosten als gevolg van (onder meer) de oorlog in Oekraïne is aan te merken als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW, zodat ECW de ongewijzigde instandhouding van de tussen partijen van kracht zijnde indexeringsclausule in redelijkheid niet mag verwachten. Daarover wordt het volgende overwogen. Het feit dat de energieprijzen, als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne, zeer aanzienlijk zijn gestegen, is, ook indien partijen daarmee tijdens het sluiten van de huurovereenkomst geen rekening hebben gehouden, geen onvoorziene omstandigheid die moet leiden tot de wijziging van de indexeringsclausule, omdat partijen juist met die clausule een voorziening hebben getroffen voor de situatie waarin de waarde van het geld als gevolg van de gestegen prijzen daalt. Het enkele feit dat de ontstane inflatie aanmerkelijk hoger is

dan tijdens de totstandkoming van de huurovereenkomst zal zijn aangenomen, maakt dit – behoudens bijzondere omstandigheden, waarvan niet is gebleken – niet anders.

2.9 Het vorenstaande sluit niet uit dat er een situatie kan bestaan waarin ECW TCK in redelijkheid desondanks niet aan de onverkorte toepassing van de overeengekomen indexeringsclausule kan houden. Het is voorshands niet onaannemelijk dat die situatie zich ten deze voor doet. Gebleken is immers dat de door ECW gewenste huurprijsverhoging van 14,5% met ingang van 1 januari 2023 is gebaseerd op een aan de CPI ten grondslag liggende berekeningsmethode die volgens het CBS, vanaf het moment waarop de energieprijzen explosief gingen stijgen, niet (meer) adequaat is, omdat de invloed van de gestegen energieprijzen op het indexcijfer volgens die berekeningsmethode niet juist is, reden waarom zij die methode inmiddels heeft aangepast. Dit brengt met zich mee dat partijen in verband hiermee overleg moeten voeren. Artikel 17.4 van de op de huurovereenkomst van toepassing zijnde algemene voorwaarden biedt hiervoor het kader, nu daarin is bepaald dat partijen, voor het geval het CBS de basis van de berekening van het indexcijfer wijzigt, een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer zullen hanteren, met de mogelijkheid om, voor zover partijen het daarvoor niet eens worden, daarover bindend advies te vragen aan de directeur van het CBS. Het feit dat het CBS de nieuwe methode pas met ingang van juni 2023 gaat toepassen, zodat per de in deze procedure aan orde zijnde huurprijswijzigingsdatum (1 januari 2023) nog sprake was van een door het CBS gepubliceerd prijsindexcijfer dat is berekend aan de hand van de oude methode, leidt niet tot het oordeel dat de huurprijs dus aan de hand van dat indexcijfer is vast te stellen, omdat voorschands voldoende aannemelijk is dat de toepassing van de oude berekeningsmethode per die datum tot een te hoog, niet reëel prijsindexcijfer heeft geleid.

2.10 Op grond van het vorenstaande worden de vorderingen van ECW afgewezen, met veroordeling van haar in de kosten van de procedure. Aanleiding om ECW te veroordelen in de daadwerkelijke kosten van TCK, is er niet, omdat ECW van haar bevoegdheid om te procederen geen misbruik heeft gemaakt.

### 3. De beslissing

De kantonrechter, rechtsprekende in kort geding: wijst de vorderingen af;

(...)

Dit vonnis is gewezen door mr. M. Nijenhuis, kantonrechter (...).

### Commentaar

Mede als gevolg van de COVID-19-crisis en (de aanloop naar) de oorlog in Oekraïne zijn de energiekosten sinds 2021 aanzienlijk gestegen. Deze stijging in energiekosten, heeft tot gevolg (gehad) dat de consumentprijsindex (hierna: "CPI"), zoals die wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek

(hierna: “CBS”), extreem is gestegen.<sup>2</sup> Voor het eerst in bijna 50 jaar, kwam de CPI in de tweede helft van 2022 boven de 10% uit. In veel huurovereenkomsten – in elk geval die waarbij gebruik wordt gemaakt van de ROZ-bepalingen – is een jaarlijkse huurprijsverhoging opgenomen, het zogenaamde indexeringsbeding, dat voor wat betreft de hoogte van de verhoging, aansluit bij de door het CBS vastgestelde CPI. Door de (extreem) hoge CPI, leidt de indexering van de huurprijs derhalve tot (extreem) hoge huurprijsverhogingen.

In de hier besproken uitspraak, zou de indexering per 1 januari 2023 leiden tot een huurprijsverhoging van maar liefst 14,5%. Het wekt geen verbazing dat huurders niet staan te springen om deze aanzienlijke verhoging te betalen. Niet alleen wordt de huurprijs daardoor in één klap 14,5% hoger, deze hogere huurprijs blijft ook in de toekomst doorwerken. De huurprijs, al dan niet opnieuw geïndexeerd, blijft immers ook de volgende jaren gelden.<sup>3</sup> Daarbij komt nog dat zelfs indien sprake is van deflatie, dit doorgaans niet tot gevolg zal hebben dat de huurprijs hierdoor ook daalt. In veel huurovereenkomsten is een bepaling opgenomen die ervoor zorgt dat de huurprijs als gevolg van een indexering niet kan dalen.<sup>4</sup> Diverse huurdersorganisaties stellen dat huurders door de extreme indexering dubbel worden geraakt; zij betalen immers de gestegen energieprijzen reeds zelf en zouden door de indexering ook nog worden geconfronteerd met een substantiële huurverhoging. Dit terwijl huurders nog moesten herstellen van de opgelopen klappen door de COVID-19-crisis. Zij noemden de onverkorte indexering buitensporig en pleitten voor het gebruik van kerninflatiecijfers, waarbij de energie- en voedselprijzen niet worden meegenomen.<sup>5</sup>

Ook de huurder in de onderhavige uitspraak verzet zich tegen de onverkorte toepassing van het indexeringsbeding, dat als gezegd zou leiden tot een huurprijsverhoging van 14,5%. De huurder verweert zich tegen de vorderingen van de verhuurder tot (onder meer) betaling van het onbetaald gelaten deel van de geïndexeerde huurprijs, met een beroep op onvoorziene omstandigheden.<sup>6</sup> De explosieve stijging van de energiekosten als gevolg van (onder meer) de

oorlog in Oekraïne is volgens de huurder een onvoorziene omstandigheid, als gevolg waarvan de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de indexeringsclausule mag verwachten. Daarnaast wijst de huurder erop dat het CBS begin 2022 te kennen heeft gegeven dat de berekeningsmethode die wordt gebruikt bij de vaststelling van de CPI, de inflatie niet juist (te hoog) weergeeft.

De kantonrechter gaat niet mee met het verweer van de huurder dat sprake is van een onvoorziene omstandigheid. De ‘zeer aanzienlijke’ stijging van de energieprijzen, als gevolg van de inval van Rusland in Oekraïne is volgens de kantonrechter geen onvoorziene omstandigheid, ook niet indien partijen daarmee tijdens het sluiten van de huurovereenkomst geen rekening hebben gehouden. Dit nu partijen juist met het indexeringsbeding *“een voorziening hebben getroffen voor de situatie waarin de waarde van het geld als gevolg van de gestegen prijzen daalt.”* Volgens de kantonrechter maakt *“het enkele feit dat de ontstane inflatie aanmerkelijk hoger is dan tijdens de totstandkoming van de huurovereenkomst zal zijn aangenomen”* – behoudens bijzondere omstandigheden, waarvan niet is gebleken – dit niet anders.

Ook in een recent gepubliceerde bodemzaak van de Kantonrechter Arnhem komt een indexering van de huurprijs met 14,5% aan de orde.<sup>7</sup> De huurder beoogt dat sprake is van onvoorziene omstandigheden en dat de stijging van de huur in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Volgens de kantonrechter is ook in die zaak geen sprake van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst zou mogen verwachten. Immers, zo stelt de kantonrechter, elders in de huurovereenkomst is bepaald dat bij een stijging van de huur met in totaal meer dan 10%, de huur moet worden aangevuld. Ten aanzien van het beroep van de huurder op art. 6:248 lid 2 BW, oordeelt de kantonrechter als volgt: *“Niet in geschil is dat het CPI-cijfer overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.1 van de algemene huurvoorwaarden is berekend. Tussen partijen staat niet ter discussie dat de CPI een samengesteld en gewogen indexcijfer is en dat elke productgroep meetelt. Dat door de oorlog in Oekraïne de CPI hoger is uitgevallen, maakt niet per definitie dat het hanteren daarvan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Immers, er moet naar alle omstandigheden gekeken worden. Happy Italy verliest hierbij, zoals DJL heeft beoogd, uit het oog dat ook DJL te maken heeft gehad met dezelfde hoge kosten en dat partijen voor de CPI-methode hebben gekozen zonder daaraan een maximum te verbinden.”*

2. Zie voor een nadere uitleg over de totstandkoming van de CPI: A. de Fouw en K. Keij, ‘Indexering’, *TvHB* 2022, nr. 6, p. 400-407, UDH:TvHB/17510.

3. Behoudens uiteraard indien de huurprijs opnieuw wordt vastgesteld, al dan niet op grond van art. 7:303 BW of een contractuele bepaling ter zake.

4. Zie bijv. art. 17.2 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015 behorende algemene bepalingen, art. 18.5 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 behorende algemene bepalingen en art. 20.2 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2022 behorende algemene bepalingen.

5. ‘Huurders pleiten voor gebruik kerninflatie bij berekenen huurverhoging’, *MKB-Nederland*, [www.mkb.nl](http://www.mkb.nl), 25 mei 2022.

6. Art. 6:258 BW.

7. Rb. Gelderland (ktr.) 25 oktober 2023, ECLI:NL:RBGEL:2023:5905.

Deze oordelen sluiten niet geheel aan bij eerder gewezen rechtspraak omtrent prijsstijgingen naar aanleiding van de COVID-19-crisis en de oorlog in Oekraïne. Zo oordeelt de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Holland *“dat met de gevolgen van de Covid-pandemie en de oorlog in Oekraïne op de wereldhandel ontegenzeggelijk sprake is van onvoorziene omstandigheden, met name op het gebied van de wereldwijd explosief gestegen kosten voor (onder meer bouw)materialen en energie.”*<sup>8</sup> De voorzieningenrechter achtte dan ook *“zeer aannemelijk”* dat *“in een eventuele bodemprocedure tussen partijen zal worden geoordeeld dat de gemeente naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de Raamovereenkomst”* niet mag worden verwacht. Ook de voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam overweegt dat *“Niet valt uit te sluiten dat in een bodemprocedure zal worden geoordeeld dat de extreem hoge gasprijzen in dit geval is aan te merken als een onvoorziene omstandigheid die van dien aard is dat de tuinders naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomsten niet mag verwachten.”*<sup>9</sup> De voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland en de Raad van Arbitrage voor de Bouw oordelen eveneens dat de oorlog in Oekraïne en de gevolgen daarvan als onvoorziene omstandigheden moeten worden aangemerkt.<sup>10</sup> Het is aldus niet zonder meer gezegd dat een beroep van de huurder op onvoorziene omstandigheden in het kader van de indexering in een bodemprocedure geen kans van slagen heeft. Dit geldt temeer nu de huidige inflatie een gevolg is van een opeenstapeling van extreme (en onverwachte) omstandigheden, waaronder de COVID-19-crisis en de inval in Oekraïne, als gevolg waarvan ook het CBS de berekening van de CPI heeft aangepast (waarover hieronder meer). In zowel het kort geding als de bodemzaak omtrent de indexering, beriepen de huurders zich blijkens de vonnissen ‘slechts’ op de oorlog in Oekraïne als oorzaak van de extreme inflatie. Het is evenwel nu juist de samenloop van op zichzelf al extreme omstandigheden, die maakt dat deze situatie niet had kunnen worden voorzien.

Ook op basis van het hier besproken kort geding vonnis zijn de kansen van deze huurder desondanks niet geheel verkeken. Ondanks dat volgens de kantonrechter geen sprake is van een onvoorziene omstandigheid, sluit de kantonrechter namelijk niet uit dat de verhuurder toch geen onverkort beroep kan doen op het indexeringsbeding. Dit gelet op het feit dat het CBS de aan de CPI ten grondslag liggende berekening heeft aangepast.

In de onderhavige huurovereenkomst is een bepaling opgenomen op grond waarvan – kort gezegd –

- 
8. Rb. Noord-Holland (kort geding) 16 december 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:11110, r.o. 4.13.
  9. Rb. Rotterdam (kort geding) 13 oktober 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8502, r.o. 4.14.
  10. Rb. Noord-Nederland (kort geding) 12 oktober 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:3677 en Raad van Arbitrage voor de Bouw 25 augustus 2022, 37.382.

partijen bindend advies vragen aan de directeur van het CBS, voor het geval het CBS de basis van de berekening van het indexcijfer wijzigt en partijen het niet eens worden over het te hanteren indexcijfer. De kantonrechter wijst om die reden de vorderingen van de verhuurder, die betrekking hebben op betaling van de huurprijsverhoging, af. Vooralsnog goed nieuws voor deze huurder, maar het is om twee redenen de vraag of deze huurder, maar ook andere huurders, hiervan profijt (zal) hebben.

De eerste hobbel is dat in dit geval een beding is overeengekomen dat voorziet in de situatie dat de berekening van de CPI wijzigt. Op basis van het overeengekomen beding dient bij wijziging van de berekening een zoveel mogelijk daaraan aangepast, of vergelijkbaar indexcijfer te worden gehanteerd en bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gereede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. Hoewel de laatste ROZ-modellen eenzelfde (soort) bepaling bevatten,<sup>11</sup> zal niet in alle huurovereenkomsten in een dergelijke regeling zijn voorzien. De overeenkomst biedt in dat geval geen aanknopingspunt voor het hanteren van de gewijzigde rekenmethode, althans niet met terugwerkende kracht. Daarnaast is het nog maar de vraag wat de uitspraak van de directeur van het CBS zal zijn. Het CBS heeft haar gewijzigde rekenmethode doorgevoerd in de indexcijfers vanaf 1 juni 2023. Hoewel zij inmiddels wel de indexcijfers van vóór 1 juni 2023 heeft gepubliceerd, blijven de ‘oude’ indexcijfers tot 1 juni 2023 gelden. De invoering van de nieuwe methode heeft volgens het CBS uitdrukkelijk geen gevolgen voor de CPI en inflatiecijfers die het CBS tot dat moment reeds heeft gepubliceerd.<sup>12</sup> Die blijven wat ze zijn en worden niet herzien, aldus Peter Hein van Mulligen, hoofd-econoom en woordvoerder bij het CBS.

Het tweede punt is dat de indexering door de gewijzigde rekenmethode niet in alle gevallen voor een lagere CPI zorgt. Om dit inzichtelijk te kunnen maken is een nadere toelichting nodig van hoe de CPI tot stand komt en wat de nieuwe rekenmethode inhoudt.

- 
11. Te weten art. 17.4 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-bedrijfsruimte uit 2015 behorende algemene bepalingen, art. 9.4 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-bedrijfsruimte uit 2003 behorende algemene bepalingen, art. 20.4 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2022 behorende algemene bepalingen, art. 18.7 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 behorende algemene bepalingen, art. 20.10 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2008, art. 9.6 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2003 behorende algemene bepalingen en art. 4.6 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 1994 behorende algemene bepalingen.
  12. *“Waarom een nieuwe rekenmethode voor de inflatie”, CBS, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), 11 juli 2023.*

Voor de berekening van de CPI vergelijkt het CBS iedere maand de (miljoenen) prijzen van talloze producten. Vroeger bezochten medewerkers van het CBS hiervoor maandelijks de winkels en noteerden (handmatig) de prijzen op de prijskaartjes. Op die manier werd geen rekening gehouden met bijvoorbeeld kortingen die niet op de prijskaartjes zijn weergegeven en zodoende werden niet alle prijzen meegenomen voor het bedrag dat de consument daadwerkelijk betaalde. Tegenwoordig ontvangt het CBS van een groot aantal winkels 'scanner- of transactiedata'. Hiermee wordt gekeken naar de prijs die de consument daadwerkelijk voor het gekochte product betaalt.

Voor de energieprijzen keek het CBS tot voor kort echter naar de prijzen zoals die door energiemaatschappijen werden aangeboden<sup>13</sup> en dus niet naar de energieprijzen die consumenten in de praktijk betaalden. De meeste mensen sluiten immers niet maandelijks een nieuw energiecontract af en veel huishoudens beschikten over vaste (meerjarige) contracten, met vaste prijzen. Door (alleen) de actuele prijzen mee te nemen in de berekening, werd geen rekening gehouden met de (vele) huishoudens die geen variabel, maar een vast contract hadden. Dit levert geen probleem op zolang de energiemarkt (min of meer) stabiel is. Is de energiemarkt evenwel (zeer) volatiel, dan wijken de actuele prijzen af van de (oudere) prijzen die consumenten in werkelijkheid betalen.

Mede als gevolg van (de aanloop naar) de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen, van gas, elektriciteit en motorbrandstoffen sinds 2021 enorm gestegen. Zo steeg bijvoorbeeld de gasprijs in de Europese Unie tussen juli 2021 en juli 2022 met meer dan 150%.<sup>14</sup> Door deze stijging steeg ook de inflatie en dus de CPI ongekend hard. De prijzen van energie, gas, elektriciteit en motorbrandstoffen, maken immers deel uit van de CPI. Omdat bij de berekening van de CPI evenwel niet werd gekeken naar – veelal lagere – prijzen die consumenten met een meerjarig contact betaalden, was de CPI hoger dan de werkelijke prijsstijgingen die consumenten te verduren kregen. De CPI sloot door de extreem hoge energieprijzen in combinatie met de toegepaste rekenmethode, niet meer (goed) aan bij de werkelijkheid: de werkelijke inflatie lag lager dan de cijfers van het CBS lieten zien.

Sinds begin 2022 heeft het CBS daarom gezocht naar een nieuwe methode. Al in de beginfase werd duidelijk dat het aanpassen van de methode waarop energieprijzen worden meegenomen in de berekening van de CPI tot gevolg zou hebben dat de inflatie lager zou uitvallen dan op basis van de methode die

op dat moment nog werd gehanteerd. Uit de inmiddels gepubliceerde cijfers blijkt dat inderdaad voor de periode november 2021 tot en met oktober 2022 de CPI op basis van de nieuwe rekenmethode (aanzienlijk) lager is, dan de CPI op basis van de oude methode.<sup>15</sup> Vanaf november 2022 is evenwel het omgekeerde zichtbaar: de CPI op basis van de nieuwe rekenmethode is hoger dan de CPI op basis van de oude rekenmethode. Dit is erin gelegen dat bij stijgende energieprijzen de oude rekenmethode van het CBS ervoor zorgde dat de werkelijke inflatie lager was, dan de door het CBS vastgestelde inflatie. De 'oude' methode leidde bij sterk stijgende energieprijzen derhalve tot een overschatting van de inflatie. Bij sterk dalende prijzen zou die methode echter tot een onderschatting leiden.<sup>16</sup> De prijzen van hetgeen de consument daadwerkelijk betaalt, dalen namelijk niet zo snel als de actuele energieprijzen. Net als bij de stijgende energieprijzen, sluiten consumenten ook bij dalende energieprijzen immers niet maandelijks een nieuw energiecontract af.<sup>17</sup> Hogere tarieven blijven met de nieuwe rekenmethode om die reden langer zichtbaar in de CPI, welke hierdoor ook langer hoog blijft. In geval van sterk dalende prijzen, is een huurder aldus juist slechter af met de nieuwe rekenmethode.

Dit is wrang, temeer nu het de vraag is of de huurder voor de periode waarin de energieprijzen sterk stijgen, zich kan beroepen op de nieuwe rekenmethode. Voor september 2022 geldt bijvoorbeeld dat de nieuwe rekenmethode tot een substantieel lagere CPI en dus lagere indexering leidt. Op basis van de oude methode zou de huurprijs als gezegd met 14,5% worden verhoogd. Als de nieuwe methode wordt gebruikt, is dat 7,8%; nog steeds aanzienlijk, maar wel een stuk minder. Zoals hiervoor al uiteengezet geldt de nieuwe rekenmethode echter pas sinds 1 juni 2023. De maanden waarin de nieuwe rekenmethode voor huurders derhalve positief had uitgepakt, vallen daarbuiten.

Volgens de kantonrechter leidt "het feit dat het CBS de nieuwe methode pas met ingang van juni 2023 gaat toepassen, zodat per de in deze procedure aan orde zijnde huurprijswijzigingsdatum (1 januari 2023) nog sprake was van een door het CBS gepubliceerd prijsindexcijfer dat is berekend aan de hand van de oude methode (...) niet tot het oordeel dat de huurprijs dus aan de hand van dat indexcijfer is vast te stellen, omdat voorshands voldoende aannemelijk is dat de toepassing van de oude berekeningsmethode per die datum tot een te hoog, niet reëel prijsindexcijfer heeft geleid." De kantonrechter licht evenwel niet toe op welke grondslag de huurder dan wel reeds per 1 januari 2023 aanspraak zou kunnen

13. Die informatie haalt het CBS uit de opgaven die energiemaatschappijen doen aan de ACM.

14. 'Energieprijzen en energievoorzieningszekerheid', *Raad van de Europese Unie*, [www.consilium.europa.eu](http://www.consilium.europa.eu), geraadpleegd op 7 september 2023.

15. 'CBS stapt over op nieuwe methode voor energieprijzen in de CPI', CBS, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), 30 juni 2023.

16. 'Naar een nieuwe methode om energieprijzen te berekenen', CBS, [www.cbs.nl](http://www.cbs.nl), 31 oktober 2022.

17. Hoewel dit naar verwachting bij dalende energieprijzen wel eerder het geval zal zijn dan bij stijgende energieprijzen.

maken op de nieuwe rekenmethode (en de op basis daarvan berekende CPI voor september 2022). Het is jammer dat de kantonrechter hier niet verder op in gaat.

En nu? Het ligt in de lijn der verwachtingen dat binnen afzienbare tijd meer (bodem)uitspraken zullen volgen. Gelet op eerdere rechtspraak over de extreme (energie)prijsstijgingen, is het de vraag of ook andere (kanton)rechters van oordeel zullen zijn dat geen sprake is van onvoorziene omstandigheden en/of dat de verhuurder (onverkort) een beroep kan doen op het indexeringsbeding. Dit mede nu één van de oorzaken van de hoge inflatie de COVID-19-crisis is, die in de rechtspraak kwalificeert als onvoorziene omstandigheid. Daarnaast is niet ondenkbaar dat huurders een beroep zullen kunnen doen op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid en – met succes – zullen kunnen aanvoeren dat de verhuurder de huurder niet onverkort kan houden aan het indexeringsbeding, indien dit leidt tot een (zeer) sterke huurprijsverhoging die ook in de toekomst zal blijven doorwerken. Gelet op de besproken bodemuitspraak van de Kantonrechter te Arnhem, dienen huurders wel goed beslagen ten ijs te komen en is van belang dat zij zich niet uitsluitend beroepen op de stijging van de gasprijzen door de inval in Oekraïne, maar dat zij benadrukken dat de extreme indexering het gevolg is van een samenloop van meerdere extreme omstandigheden, die voorts ook voor het CBS aanleiding hebben gegeven om de berekening van de CPI aan te passen.