SERIEUS EN ZONDER ONNODIGE VERTRAGING

De afgelopen maanden heb ik meerdere huurprijsverlagingen voor exploitanten in gang gezet; meer dan in de tien jaar ervoor bij elkaar. Hieronder enkele wetenswaardigheden.

Sinds de wetswijziging van 2003 is het er niet eenvoudiger op geworden. Daarvoor werd de procedure in gang gezet doordat de partij die vond dat hij te veel huur betaalde (of te weinig huur ontving) de ander dagvaardde. In de loop van de procedure werd dan door de Kantonrechter een deskundige benoemd. Dit systeem leidde volgens de wetgever tot onnodige procedures. Immers, in sommige gevallen luidde het advies van de deskundige dat er met de huurprijs niets mis was, en was het einde oefening. Werd de huurprijs wel aangepast, dan was de datum van de dagvaarding de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs.

In het 'nieuwe' systeem mag de partij die de huurprijs wil aanpassen de procedure pas beginnen als hij een deskundigenrapport heeft. De moeilijkheid is dat die deskundige door huurder en verhuurder samen moet zijn benoemd. De verhuurder die een huurverlaging ziet aankomen (of de huurder die een huurverhoging ziet aankomen) heeft bij zo'n benoeming natuurlijk geen belang. Deze werkt dus lang niet altijd mee, of probeert er onderuit te komen.

Ook hieraan heeft de wetgever gedacht. Als partijen er niet uitkomen, kan 'de meest gerede partij' een verzoek tot benoeming bij de Kantonrechter indienen, en de datum van indiening is in principe de ingangsdatum van de gewijzigde huurprijs. Hiermee is een geheel nieuw probleem geboren: de partij die wijziging van de huurprijs wenst heeft er belang bij om zo snel mogelijk een verzoek tot benoeming van een deskundige in te dienen. De ander heeft belang bij vertraging.

In de wet (art. 7:304 lid 2 BW) is het zo geformuleerd dat 'indien partijen geen overeenstemming bereiken over de benoeming van een deskundige' een verzoek tot benoeming door de rechter ontvankelijk is. De (tekst van) de wet stelt aan het overleg tussen partijen geen eisen. Dat leidde ertoe dat sommigen wel heel snel concludeerden dat geen overeenstemming kon worden bereikt.

De Hoge Raad heeft in een uitspraak van 4 oktober 2013 – de verzoeker tot cassatie had nogal prikkelend gesteld dat de wet helemaal niet voorschrijft dat er voorafgaand aan de indiening van het verzoekschrift overleg tussen partijen moet zijn geweest – geoordeeld: "Opmerking verdient dat aan de inhoud van het overleg dat tussen partijen dient plaats te vinden, geen hoge eisen zijn te stellen. Voldoende en ook noodzakelijk is dat serieus en (...) zonder onnodige vertraging op een uitnodiging tot overleg of op voorstellen van de andere partij wordt ingegaan, zowel wat betreft de huurprijswijziging als wat betreft de eventuele benoeming van een deskundige. Worden partijen het daarover niet binnen redelijke tijd eens, of blijft een serieuze reactie (onnodig lang) uit, dan kan geconcludeerd worden dat partijen geen overeenstemming hebben bereikt als bedoeld in art. 7:304 lid 2 BW."

Met deze uitspraak in de hand bestreed een oliemaatschappij recent een door mij ingediend verzoek tot benoeming van een deskundige. Op zijn verzoek tot overleg kreeg mijn cliënt de deur in het gezicht: volgens de verhuurder was er geen reden voor een huurprijswijziging, onder andere omdat mijn cliënt de huurovereenkomst al zou hebben beëindigd. Ik heb direct een verzoek tot benoeming van een deskundige ingediend, omdat de wederpartij duidelijk niet serieus wilde overleggen, en tijd rekte. Het verzoek zou de datum van de huurprijswijziging fixeren. De kantonrechter vond dit te snel en verklaarde het verzoek niet-ontvankelijk. Mijn cliënt en ik hebben de hoop nu op het Gerechtshof gevestigd.

Dirk van den Berg is advocaat bij BarentsKrans N.V. in Den Haag en is ruim tien jaar gespecialiseerd in tankstationzaken. In *Pompshop* gaat hij maandelijks in op een juridisch onderwerp. Reageren? *dirk.vandenberg@barentskrans.nl*