

Achterstallige huurverhoging

TEKST: MR. MIRJAM BOS

BEELD: LUK POORTHUIS

Verspeelt een verhuurder zijn recht op huurverhoging als hij nalaat deze jaarlijks door te voeren?



Assemblagebedrijf Maakindustrie huurt haar pand van Laks beheer. Elf jaar geleden ondertekenden de vennoten van Maakindustrie, Bart en Bram, hun huurovereenkomst. Hierin staat dat de huurprijs jaarlijks wordt verhoogd met vier procent. Na het eerste jaar steeg de prijs inderdaad met vier procent. De jaren erna bleef de huur stabiel. Totdat, negen jaar later, de verhuurder zich realiseerde de huurverhogingen vergeten te zijn. Hij stuurt Maakindustrie vlak

voor Kerst een rekening van 8.000 euro aan gemiste huur.

Uiteraard schrikken de mannen zich een hoedje. Zij vinden deze rekening te gek voor woorden. Zij kunnen deze kosten immers niet meer met terugwerkende kracht aan hun klanten doorberekenen.

Bovendien vinden ze dat ze erop mochten vertrouwen dat toen Laks na de eerste verhoging

niet meer verhoogde, hij hier bewust vanaf zag en er niet op terug zou komen.

Omdat Laks blijkbaar dringend geld nodig heeft, geeft hij snel gas en dagvaardt de mannen binnen een maand. Helaas voor Bart en Bram moeten zij van de rechter toch echt de huurverhoging betalen. Dat de verhuurder zoveel jaar lang de huur niet heeft verhoogd, betekent niet dat hij zijn rechten heeft verspeeld. Bart en Bram hebben bij het sluiten van het huurcontract zelf ingestemd met de verhoging en hadden hier dus rekening mee moeten houden.

De huurverhogingen die ouder zijn dan vijf jaar hoeven de mannen niet te betalen. De aanspraak hierop is verjaard. Wel worden bij de berekening van de verschuldigde huur de verhogingen van vóór de verjaringstermijn meegerekend. Omdat zij van de rechter ook nog rente, buitengerechtelijke kosten en kosten van de rechtszaak moeten betalen, loopt het dus toch nog flink in de papieren voor de heren. •

Bedongen verhoging

In veel huurcontracten staat standaard, met een verwijzing naar de consumenten- prijsindex (CPI) reeks Werknemers Laag van het Centraal Bureau voor de Statistiek, een bepaling over de aanpassing van de huurprijs. Houdt u, als u een pand huurt, er rekening mee dat de verhuurder deze bedongen verhoging alsnog aan u in rekening

kan brengen voor zover deze betrekking heeft op de afgelopen vijf jaar. Voor een berekening van de actuele huurprijs dienen echter ook verhogingen ouder dan vijf jaar meegenomen te worden. En voor de goede orde, het voorgaande geldt ook voor andere contracten dan huurcontracten.



Metaalunie Rechtsbijstand behandelt in deze rubriek interessante juridische kwesties op een lichte manier. De namen en plaatsen zijn verzonnen, gelijkenissen met personen of bedrijven zijn louter toevallig.

Juridische professionals tegen gunstige tarieven

Metaalunie Rechtsbijstand is een zelfstandige dienst en weet als geen ander waar u als ondernemer in de metaalsector behoefte aan heeft. Zij biedt u een zorgvuldig geselecteerd netwerk van deskundige advocaten en een speciaal voor leden ontwikkelde Mevas rechtsbijstandverzekering.

U kunt bij Metaalunie Rechtsbijstand terecht voor:

- Advocaten
- Octrooigemachtigden
- Juridische bedrijfsanalyse
- Incasso
- Maatcontracten
- Algemene voorwaarden

Meer weten? 030 - 605 33 44 of
www.metaalunierechtsbijstand.nl