Huurprijzen bedrijfsruimte en wettelijke handelsrente

*prof. mr. C.A. Adriaansens**

Art. 6:119a BW; achtergrond en inhoud

Op 8 augustus 2002 is art. 6:119a BW in werking getreden. Met dit artikel werd, naast de 'gewone' wettelijke rente, de wettelijke handelsrente geïntroduceerd. De introductie van deze bepaling vloeide rechtsreeks voort uit Richtlijn 2000/35/EG van het Europees Parlement en de Raad, d.d. 29 juni 2000. Deze richtlijn wil betalingsachterstanden bij handelstransacties bestrijden – met name ter bescherming van het midden- en kleinbedrijf. Dat gebeurt door aan die betalingsachterstanden een hoge wettelijke rente te verbinden, te weten de rente-interestvoet van de ECB, vermeerderd met 7 %. Momenteel (sinds 1 juli jl.) staat de wettelijke handelsrente op 8,5 % - tegen de 'gewone' wettelijke rente op 4%. Omdat verhuur van bedrijfsruimte ook als dienst is aan te merken – ik kom daar nog op terug - is de wettelijke handelsrente ook van toepassing in het bedrijfsruimtehuurrecht. Voor de tekst van het artikel moge ik verwijzen naar de bekende wetgevingsedities.

Betekenis voor het huurrecht bedrijfsruimte

De betekenis van art. 6:119a BW zit vooral in de huurprijsprocedures bij middenstandsbedrijfsruimte. Zoals bekend duren die erg lang – ook na de invoering van het nieuwe huurrecht; er verschijnt in elk geval doorgaans een ruime periode tussen de beoogde ingangsdatum van de nieuwe – verhoogde of verlaagde – huurprijs en de datum waarop die nieuwe huurprijs per die datum definitief is komen vast te staan. Met name als het gaat om betekenende verhoging of verlaging van de huurprijs, maakt het toepassen van de wettelijke rente (4%) of de wettelijke handelsrente (8,5%) een groot verschil. Als de rechter (uiteindelijk) bepaalt dat de huurprijs van een winkelbedrijfsruimte per 1 januari 2008 € 50.000,- lager moet zijn dan hij tot die datum was, dan is de geaccumuleerde wettelijke rente per 1 juli 2011 € 8.172,38 en de geaccumuleerde wettelijke handelsrente € 17.863,37.

Overigens kan de bepaling ook van betekenis zijn in geval sprake is van een gebrek of gebreken op grond waarvan de huurprijs door de rechter wordt gematigd. Ook daar kom ik nog op terug. En natuurlijk kan de bepaling betekenis hebben bij ten onrechte onbetaald gebleven huurtermijnen.

Rechtspraak

Het heeft er alle schijn van dat de rechtspraktijk het artikel pas laat ontdekt heeft. Pas ruim 7 jaar na de invoering van het artikel verschijnt de eerste uitspraak op Rechtspraak.nl. Zelfs als men rekening houdt met de langdurige huurprijsaanpassingsprocedures is dat aan de late kant. En de rechter lijkt er ook al niet zo goed raad mee te weten; de rechtspraak is verdeeld over de vraag of in huurrelaties ruimte is voor toepassing van de wettelijke handelsrente op teveel of te weinig betaalde huursommen.

Ik loop eerst de uitspraken langs waarin de wettelijke handelsrente wel werd toegepast; daarna de uitspraken waarin dat niet gebeurde.

Het Gerechtshof te Leeuwarden veroordeelde bij arrest van 29 juni 2010 (*LJN* BN0797) een huurder tot betaling van de ex art. 7:207 BW (gebreken) gematigde huur, vermeerderd met de wettelijke handelsrente vanaf de tweede dag van de maand waarover de huurprijs verschuldigd was.

Het Gerechtshof te 's Gravenhage wees in een uitspraak van 20 oktober 2010 (*LJN* BK0891) de gevorderde wettelijke handelsrente toe over een bedrag aan ten onrechte niet betaalde huurpenningen ter grootte van € 35.551,20 vermeerderd met de wettelijke handelsrente vanaf de respectievelijke vervaldagen van de huurtermijnen vanaf november 2008 tot en met oktober 2009.

De Rechtbank te Haarlem wees op 17 maart 2010 (*LJN* BM0288) de wettelijke handelsrente toe. ('Nu het een overeenkomst tussen rechtspersonen betreft is de wettelijke handelsrente ex art. 6:119a BW van toepassing.') Het ging om een bedrag van ruim € 25.000,- aan te veel betaalde huur vanaf 21 januari 2008, vermeerderd met de wettelijke handelsrente vanaf 27 augustus 2009, de dag van de dagvaarding. Dit omdat eiseres gedaagde 'nimmer op de wettelijke wijze in gebreke heeft gesteld, terwijl van tijdelijke of blijvende onmogelijkheid tot nakoming niets is gesteld of gebleken.'

Die laatste overweging is natuurlijk het resultaat van onjuiste lezing van art. 6:119a BW. De uiterste dag van betaling in het huurrecht is doorgaans de eerste van de maand. Wordt of is op die dag niet betaald dan is de huurder in gebreke. Bij te veel of te weinig betaalde huurpenningen is dat de dag met ingang waarvan volgens de rechter de hogere of lagere huurprijs verschuldigd is – en dus het te veel of te weinig betaalde opeisbaar. Daarmee de wettelijke handelsrente – mits gevorderd.

De Rechtbank Zutphen wees bij vonnis van 9 augustus 2011 (*LJN* BR5085) de wettelijke handelsrente toe over de huurtermijnen na vertrek van de huurder maar voor de datum waartegen de huurovereenkomst kon worden opgezegd en bepaalde tevens dat over die periode de energierekening, vermeerderd met de wettelijke handelsrente moest worden betaald, alsmede de kosten van verhaal, ook vermeerderd met de wettelijke handelsrente!

De Rechtbank Breda, tenslotte, wees, bij vonnis van 17 augustus 2011 (*LJN* BR5331) de wettelijke handelsrente toe in een zaak waar de huurovereenkomst wegens wanbetaling werd ontbonden. De huurder moest met ingang van de ontbindingsdatum een gebruiksvergoeding betalen ter groot-

* Prof. mr. C.A. Adriaansens is bijzonder hoogleraar Onroerend Goedrecht aan de Universiteit van Maastricht.

te van de eertijdse maandhuur. En: de huurder moest een bedrag aan schadevergoeding wegens huurderving betalen over een periode van 6 maanden na de daadwerkelijke ontruiming ter grootte van de eertijdse maandelijkse huursom, vermeerderd met de wettelijke handelsrente!
Een afwijzing van de gevorderde wettelijke handelsrente vindt men in het arrest van het Gerechtshof te Amsterdam van 7 december 2010 (*LJN* BP0320). Het ging hier over een vordering ter zake van verschuldigde, maar onbetaald gebleven huurpenningen, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente, althans de wettelijke rente. Het hof meende dat art. 6:119a (wettelijke handelsrente) hier niet van toepassing was en motiveerde dat als volgt:

> Bij een huurovereenkomst verbindt de verhuurder zich om iets in gebruik te verstrekken. De verhuurder verbindt zich niet om iets te geven of te doen, zodat geen sprake is van een handelsovereenkomst als bedoeld in art.6:119a BW.

Deze redenering lijkt me onjuist. Ze staat in elk geval op gespannen voet met de Richtlijn Diensten die onder 'Diensten' verstaat: 'Elke economische activiteit anders dan in loondienst die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt.' Mij dunkt dat de verhuur van bedrijfsruimte onder deze ruime definitie valt. Ik word in dat vermoeden bevestigd door het Handboek voor de implementatie van de Dienstenrichtlijn dat op pagina 10 verhuur uitdrukkelijk als dienst aanmerkt. Deze Richtlijn is op 28 december 2009 in werking getreden – dus ruim voor dit arrest!
Een tweede afwijzing treft men aan in het arrest van het Gerechtshof te 's Hertogenbosch van 11 januari 2011 (*LJN* BP9084). Het ging – onder meer – om een vordering ter zake van onbetaald gebleven huurpenningen ter grootte van ongeveer € 50.000,- te vermeerderen met de wettelijke handelsrente, althans de wettelijke rente. De vordering werd toegewezen, vermeerderd met de wettelijke rente. De wettelijke handelsrente kon niet worden toegewezen, omdat de huurovereenkomst anterieur was aan de invoering van art. 7:119 BW. Het overgangsrecht verbiedt dan toepassing van het artikel. De uitspraak is dus juist.
Een derde afwijzing is eveneens afkomstig van het Gerechtshof te 's Hertogenbosch in een arrest van 25 januari 2011 (*LJN* BP2473). Ook hier was sprake van een huurovereenkomst die anterieur was aan de invoering van art. 6:119a BW. Opmerkelijk is echter dat het hof in een overweging – die eigenlijk een overweging ten overvloede lijkt – zegt:

> Zo de huurovereenkomst al zou zijn aan te merken als een handelsovereenkomst [het hof lijkt daaraan nog te twijfelen, CA], dan zou de wettelijke handelsrente ex artikel 6:119a BW slechts van toepassing kunnen zijn op de uit die overeenkomst voortvloeiende geldvorderingen, dus op de vordering tot betaling ( ) van de huurpenningen. De ( ) vordering ( ) tot terugbetaling van de (op de voet van artikel 7:207 BW te verminderen) huurprijs, is evenwel niet een vordering die voortvloeit uit de huurovereenkomst, doch een vordering uit hoofde van de wet (onverschuldigde betaling, artikel 6:203 BW). Reeds om deze reden kan geen sprake zijn van vergoeding van wettelijke handelsrente.

Deze overweging acht ik onjuist: matiging door de kantonrechter van de overeengekomen huurprijs in verband met de aanwezigheid van een gebrek of van meerdere gebreken acht ik een handeling die zich volledig binnen het kader van de huurrelatie afspeelt, binnen welke verhuurder gehouden is gebreken – voor zover mogelijk – te verhelpen, bij gebreke waarvan (hetgeen een tekortkoming in de nakoming is) desgevorderd een evenredige vermindering van de huurprijs kan worden opgelegd. Art. 7:208 BW (vergoeding van schade door het gebrek veroorzaakt) kan als een verbintenis uit de wet worden aangemerkt. Art. 7:207 BW niet!

In een uitspraak van het Gerechtshof te Leeuwarden van 16 augustus 2011 (*LJN* BR5135) wordt de wettelijke handelsrente afgewezen over de, na tussentijdse ontbinding op grond van wanprestatie als schadevergoeding ex art. 6:277 BW gevorderde 'gemiste' huurtermijnen tot het einde van de oorspronkelijk overeengekomen huurtermijn. Wellicht had verhuurder in zijn huurcontract moeten opnemen dat bij wanbetaling alle resterende huurtermijnen tot de datum van het overeengekomen einde van de huurtermijn in een keer opeisbaar zouden worden; dan was het geen schadevergoeding ex 6:277 BW geweest, maar gewoon: de huur. Toch voelt het als een beetje flauw dat het hof zich hier langs de weg van 6:277 BW onder de wettelijke handelsrente uitwurmt. De Rechtbank Breda zou daar (zie boven) anders over hebben geoordeeld dan dit hof.
Ten slotte meld ik nog een uitspraak van het Gerechtshof te 's Hertogenbosch van 27 september 2011 (*LJN* BT2859). Hier vormde de huur van het pand dat partijen hadden gedeeld toen zij nog samen één bedrijf vormden een onderdeel van de 'boedelscheiding' die middels een Vaststellingsovereenkomst was geformaliseerd. Over het uit dien hoofde nog aan een van de twee (zakelijke) partijen uit te keren bedrag werd vergoeding van de wettelijk handelsrente door het hof geweigerd, omdat naar het oordeel van het hof een Vaststellingsovereenkomst niet een overeenkomst is waarbij goederen en diensten tegen een tegenprestatie worden geleverd. Er is dus, volgens het hof, geen sprake van een handelstransactie en dus is er ook geen plaats voor toekenning van de wettelijke handelsrente. Ook bij deze uitspraak kan men vraagtekens zetten...

Slotopmerkingen

Verhuur van bedrijfsruimte is een dienst, als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Bijgevolg is art. 6:119a BW, behoudens bijzondere omstandigheden, toepasselijk in geval van te veel of te weinig betaalde huurpenningen, zowel in geval van opwaartse of neerwaartse marktconforme huurprijsaanpassingen (art. 7:303 BW) alsook in geval van huurprijsmatiging wegens gebreken (art. 7:207 BW) of bij ten onrechte onbetaald gebleven huurtermijnen, wat mij betreft ongeacht of die als alsnog verschuldigde huurtermijnen of als schadevergoeding worden geclaimd.
Het wordt tijd dat er in de rechtspraak wat meer eenduidigheid op dit punt komt. Wat minder terughoudendheid!
In elk geval is het voor een advocaat steeds zinvol om in bovenstaande gevallen de wettelijke handelsrente te vorderen. Subsidiair de wettelijke rente vorderen is niet nodig, omdat de rechter die ambsthalve moet toewijzen – bijvoorbeeld in geval de huurovereenkomst anterieur is aan 8 augustus 2002, de datum van invoering van art. 6:119a BW.