

Indexering

mr. A. de Fouw en mr. K. Keij¹

Bij zowel bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW, als bij overige ruimte ex art. 7:230a BW zijn partijen vrij in het bepalen van de hoogte van de huurprijs. Het is bijvoorbeeld geoorloofd om een vast bedrag overeen te komen, een huurprijs die afhankelijk is van de omzet en ook om een beding op te nemen op basis waarvan de huurprijs jaarlijks wordt bijgesteld aan de hand van de inflatie.² Van deze laatste mogelijkheid wordt in de praktijk veelvuldig gebruik gemaakt door het opnemen van een indexeringsbeding. In dit artikel zal nader worden ingegaan op dit indexeringsbeding. In het eerste hoofdstuk zal het doel van indexering van de huurprijs aan bod komen en de verschillende methodes waarop deze kan worden uitgevoerd. In dit kader zullen ook de veel gebruikte modellen van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) aan bod komen, met de daarin opgenomen indexeringsbedingen. In het tweede hoofdstuk zal worden ingegaan op rechtspraak omtrent indexering. Daarbij komen verschillende onderwerpen aan bod waarover rechters zich in het kader van de indexering van de huurprijs hebben uitgelaten. Dit betreffen de niet doorgevoerde ('vergeten') indexering, de verkeerd berekende indexering en de indexering in combinatie met een huurprijswijziging ex art. 7:303 BW. In het derde en laatste hoofdstuk zal worden stilgestaan bij de extreme inflatie die ten tijde van het schrijven van dit artikel speelt, de oorzaken hiervan en de gevolgen voor de indexering van de huurprijs.

1. Algemeen

Veelal staat in huurovereenkomsten voor bedrijfsruimte een zogenaamd 'indexeringsbeding' opgenomen. Op basis van dit beding wordt de huurprijs jaarlijks geïndexeerd, waardoor het reële bedrag aan huur gelijk blijft, ook indien de waarde van het geld (waarin de huurprijs in de regel wordt betaald) door inflatie daalt.

In de meeste gevallen wordt de huurprijs geïndexeerd aan de hand van de consumentenprijsindex, afgekort 'CPI'. De CPI wordt maandelijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)³ en betreft een weergave van de prijsontwikkeling van goederen en diensten die Nederlandse huishoudens aanschaffen. Het pakket aan goederen en diensten dat bij de vaststelling van de CPI wordt gebruikt wordt ook wel het '(boodschappen)mandje' genoemd. In dit boodschappenmandje zitten onder meer voedingsmiddelen, duurzame consumptiegoederen, huur, school- en collegegeld, energiekosten, onroerendezaakbelasting en motorrijtuigenbelasting.⁴ De CPI geeft aldus weer welke prijs er in een bepaalde periode voor een bepaald pakket aan

goederen en diensten moet worden betaald. Indien de prijs voor dit pakket stijgt, wordt het geld minder waard. Voor hetzelfde bedrag in euro's, kan dan immers minder worden aangeschaft. Alsdan is sprake van inflatie, ook wel geldontwaarding: de prijsstijging van bepaalde goederen en diensten over een bepaalde periode. Met de indexering op basis van de CPI wordt aldus aangesloten bij deze inflatie, met als doel om het effect hiervan te neutraliseren.⁵

1.1. ROZ-modelhuurovereenkomsten

In de ROZ-modelhuurovereenkomsten is bepaald dat – onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren – de huurprijs jaarlijks wordt aangepast in overeenstemming met het hieromtrent bepaalde in de algemene bepalingen.⁶ In de algemene bepalingen behorende bij de meest recente ROZ-modelhuurovereenkomsten⁷ voor zowel 290-bedrijfsruimte (uit het jaar 2012 en het jaar 2008) als voor 230a-ruimte (uit het jaar 2015), is het volgende opgenomen:

"Een in artikel 4.5 van de huurovereenkomst overeengekomen wijziging van de huurprijs vindt plaats op basis van de wijziging van

1. Anneloes de Fouw en Katja Keij zijn beiden als advocaat werkzaam bij BRICKS Advocaten en lid van de redactie van dit tijdschrift.
2. Hierbij zij opgemerkt dat de huurprijzen van bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW zijn onderworpen aan de regeling ex art. 7:303 BW. Op de samenloop van het indexeringsbeding en de huurprijsheerzening van art. 7:303 zal in paragraaf 2 van dit artikel kort nader worden ingegaan.
3. Op <https://www.cbs.nl/>.
4. Zie voor een overzicht van alle betrokken goederen en diensten: 'Het mandje van de consumentenprijsindex, de bestedingen van consumenten en de meting van de CPI in 2022', gepubliceerd op 10 februari 2022, te raadplegen via: <https://www.cbs.nl/>.

5. Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2021/716.
6. Dit geldt zowel voor de ROZ-modelhuurovereenkomsten voor 290-bedrijfsruimte als voor 230a-ruimte en luidt in de modellen van alle jaren hetzelfde.
7. Art. 18.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 behorende algemene bepalingen, art. 20.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2008 behorende algemene bepalingen en art. 17.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-ruimte uit 2015 behorende algemene bepalingen.

het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Tenzij het bepaalde in (...) van toepassing is, wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt zestien kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast."

De algemene bepalingen behorende bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2003⁸ en de algemene bepalingen behorende bij de ROZ-modelhuurovereenkomsten voor 230a-ruimte uit 2003⁹ en 1996¹⁰ zijn gelijk aan bovenstaande bepaling, behoudens dat hierin deels een ander basisjaar is opgenomen. Het basisjaar in bovenstaande meest recente bepaling is 2006. In de eerdere modellen zijn de basisjaren 2000¹¹, 1990¹², 1985¹³ gebruikt. Voor de hoogte van de huurprijswijziging maakt het geen verschil welk basisjaar wordt gekozen. Het basisjaar brengt uitsluitend tot uitdrukking ten opzichte van welk jaar de inflatie (of deflatie) wordt berekend. De indexcijfers met verschillende basisjaren zijn wel verschillend, zodat het indexcijfer van september 2022 met basisjaar 2006, anders is dan het indexcijfer van september 2022 met basisjaar 2000 of 1990. De inflatie (of deflatie) in 2021 is ten opzichte van 2000 of 1990 immers anders dan ten opzichte van 2006. Omdat evenwel de indexcijfers met hetzelfde basisjaar met elkaar worden vergeleken (zowel voor het 'oude' als voor het 'nieuwe' indexcijfer gebruikt men hetzelfde basisjaar), blijft de onderlinge stijging tussen verschillende perioden gelijk. Een voorbeeld: met het basisjaar 2006, is het indexcijfer van september 2020 125,79. Het indexcijfer van september 2021 is 129,18. Van september 2020 tot en met september 2021 is dit een stijging van

2,7%. Bij het basisjaar 1990 is het indexcijfer voor september 2020 185,20 en het indexcijfer voor september 2021 is 190,20. Ook met deze cijfers is van september 2020 tot en met september 2021 sprake van een stijging van 2,7%.

De nog oudere ROZ-modelhuurovereenkomsten, uit 1994 en 1989 bevatten een andersluidende bepaling. In art. 4.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 1994 behorende algemene bepalingen is bepaald dat de gewijzigde huurprijs gelijk is "aan de huurprijs op de ingangsdatum van de (eerste) huurperiode, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfers van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de eerste kalendermaand waarin de huurperiode is aangegaan". Op basis van art. 4.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst uit 1989 behorende algemene bepalingen is de aangepaste huurprijs gelijk aan "de geldende huurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaande aan het jaar waarin de aangepaste huurprijs van kracht wordt, gedeeld door het indexcijfer voor het kalenderjaar voorafgaand aan de datum van ingang van de geldende huurprijs".

In alle ROZ-modelhuurovereenkomsten, behoudens het model uit 1989, is aldus gekozen voor een indexering op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de CPI. Er wordt hierbij gerekend met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast en het indexcijfer dat ligt zestien maanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, althans het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier maanden vóór de kalendermaand waarop de huurperiode is ingegaan.

Het is ook mogelijk om – in plaats van met maandcijfers – te rekenen met jaarcijfers, waarbij het indexcijfer van het kalenderjaar gelegen voor het jaar waarin de huurprijs wordt aangepast, wordt vergeleken met het jaarcijfer van het jaar daarvóór. Dit is het geval in de ROZ-modelhuurovereenkomst uit 1989.

Anders dan bij het gebruik van een verschillend basisjaar, heeft de keuze voor het gebruik van maandcijfers of jaarcijfers wel gevolgen voor de hoogte van de indexering. Het is voorafgaand aan de indexering van de huurprijs echter niet te zeggen wat de gevolgen hiervan zijn en derhalve niet welke van beide methodes zal leiden tot een lagere of juist een hogere indexering (en dus welke keuze voor de huurder of de verhuurder voordeliger is). De indexcijfers op basis waarvan de huurprijs dient te worden geïndexeerd zijn immers op het moment dat men voor een bepaalde methode kiest, nog niet (volledig)¹⁴ bekend. Wel geldt dat bij het gebruik van maandcijfers

8. Art. 9.1 van de bij de modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte van het ROZ uit 2003 behorende algemene bepalingen.

9. Art. 9.1 van de bij de modelhuurovereenkomst voor 230a-ruimte van het ROZ uit 2003 behorende algemene bepalingen.

10. Art. 4.1 van de bij de modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte van het ROZ uit 1996 behorende algemene bepalingen.

11. In art. 9.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor zowel 290-bedrijfsruimte als voor 230a-ruimte uit 2003 behorende algemene bepalingen.

12. In art. 4.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 1994 behorende algemene bepalingen en art. art. 9.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-ruimte uit 1996 behorende algemene bepalingen

13. In art. 4.1 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst uit 1989 behorende algemene bepalingen.

14. Afhankelijk van of men kiest voor de jaar-op-jaarmethode, waarbij beide indexcijfers nog niet bekend zijn of

een grotere kans bestaat dat de indexering wordt beïnvloed door maandelijks fluctuaties van het indexcijfer, hetgeen tot een extremere indexering kan leiden. Indien jaarcijfers worden gebruikt, is deze kans kleiner, nu het gemiddelde over een heel jaar wordt genomen. Hiermee is evenwel niet gezegd dat de ene methode zou leiden tot een lagere of juist hogere indexering, nu dit afhankelijk is van (op het moment van sluiten van de huurovereenkomst nog onbekende) toekomstige indexcijfers. Wel geldt dat de methode waarbij jaarcijfers worden gebruikt, steeds iets verder (te weten 8 maanden) achterloopt op de methode met maandcijfers. Bij een hoge inflatie kan het daarom voor het eerste jaar voor een huurder iets voordeliger en dus voor de verhuurder iets nadeliger zijn om uit te gaan van jaarcijfers. Dit kan evenwel, indien de inflatie in de toekomst daalt, ook voor de huurder juist weer nadelig en voor de verhuurder juist weer voordelig uitpakken, nu alsdan langer rekening moet worden gehouden met oudere cijfers, waarbij sprake was van een hogere inflatie.

De verschillende ROZ-modelhuurovereenkomsten maken voorts gebruik van verschillende methodes om de huurprijs te indexeren. De meeste ROZ-modelhuurovereenkomsten (die voor 290-bedrijfsruimte uit 2012, 2008 en 2003 en voor 230a-ruimte uit 2015, 2003 en 1996) maken gebruik van de 'jaar-op-jaarmethode'.

Bij de jaar-op-jaarmethode wordt de huurprijs vermenigvuldigd met het quotiënt van de indexcijfers van twee opeenvolgende jaren met hetzelfde referentiejaar of hetzelfde basisjaar. Op basis van deze methode wordt de huurprijs die met ingang van 1 januari 2022 wordt geïndexeerd, vermenigvuldigd met het indexcijfer van september 2021 gedeeld door het indexcijfer van september 2020. Indien derhalve bijvoorbeeld de huurprijs van € 10.000,- wordt gewijzigd per 1 januari 2022, wordt de op dat moment geldende huurprijs vermenigvuldigd met het indexcijfer van september 2021 (129,18), gedeeld door het indexcijfer van september 2020 (125,79). De huurprijs wordt alsdan met 2,7% verhoogd (129,18 gedeeld door 125,79 is immers afgerond 1,027). Bij een te verhogen huurprijs van € 10.000,-, bedraagt de geïndexeerde huurprijs per 1 januari 2022 aldus € 10.270,-.

Bij de jaar-op-jaarmethode wordt de indexering over één jaar berekend. In het hierboven gegeven voorbeeld gold de indexering van september 2021 ten opzichte van september 2020. Bij de vaste-noemermethode wordt de huurprijs vanaf de ingangmaand van de huurovereenkomst (of de ingangmaand van de lopende huurtermijn) geïndexeerd. Indien de huurovereenkomst is ingegaan in januari 2002 en dient te worden verhoogd per 1 januari 2022 wordt derhalve het indexcijfer van september 2001

(117,90¹⁵) gebruikt, in vergelijking tot het indexcijfer van september 2021 (165,92). De aanvangshuurprijs wordt dan verhoogd met 40,7% (165,92 gedeeld door 117,90 is immers 1,407). Uitgaande van een aanvangshuurprijs van € 7.299,22, geldt alsdan per 1 januari 2022 een huurprijs van € 10.270,00. Ter illustratie: met deze methode bedroeg de huurprijs op 1 januari 2021 € 10.000,-, net als in het hiervoor genoemde voorbeeld op basis van de methodiek in de ROZ-modellen. Voor de hoogte van de indexering, maakt het aldus niet uit welke methode wordt gehanteerd, zolang de methode is gebaseerd op het CPI.

Voor 290-bedrijfsruimte is vanaf het model in 2003 en voor 230a-ruimte reeds vanaf 1996 is bepaald dat de huurprijs niet wordt gewijzigd indien een indexering van de huurprijs leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende. Die laatst geldende huurprijs blijft ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging de indexcijfers van de in de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.

Indien in enig jaar sprake is geweest van deflatie, wordt voor het jaar daarop derhalve niet meer de jaar-op-jaarmethode gebruikt, maar wordt het meest recente indexcijfer, vergeleken met het indexcijfer van de kalendermaand gelegen vier maanden vóór de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Dit is erin gelegen dat indien – terwijl het jaar waarin sprake was van deflatie de huurprijs niet is aangepast – het indexcijfer van het jaar dáárna wordt vergeleken met indexcijfer van het jaar waarin sprake was van deflatie, de huurprijs toch zou kunnen worden verhoogd, terwijl ten aanzien van het laatste jaar waarin de huurprijs wordt aangepast nog altijd sprake is van deflatie. Bijvoorbeeld (met fictieve cijfers): als basisjaar geldt 2015; in 2015 is het indexcijfer derhalve 100. Indien vervolgens sprake is van deflatie, is het indexcijfer van 2016 gelegen onder de 100, bijvoorbeeld 95. Indien partijen zijn overeengekomen dat de indexering van de huurprijs niet leidt tot een lagere huurprijs dan de laatst geldende, dan wordt de huurprijs in 2016 niet geïndexeerd. Deze zou alsdan immers worden verlaagd. Als vervolgens – ten opzichte van 2016 – in 2017 sprake is van een beperkte inflatie, zou voor 2017 bijvoorbeeld het indexcijfer 98 gelden. Ten opzichte van 2015 is aldus nog altijd sprake van deflatie, maar ten opzichte van 2016 is sprake van inflatie. Als in dat geval de huurprijs zou worden aangepast in vergelijking met 2016, heeft de huurder niet alleen geen voordeel ondervonden van de deflatie (de

de vaste-noemermethode, waarbij één van beide indexcijfers reeds vaststaat, nu dit doorgaans het indexcijfer is dat hoort bij de maand gelegen vier maanden vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst.

15. Er is hier gebruik gemaakt van basisjaar 1995, zodat het indexcijfer afwijkt van het indexcijfer voor september 2021 met basisjaar 2006.

huurprijs ging daardoor niet omlaag), maar ondervindt hij daarvan zelfs nadeel. De huurprijs zou dan immers in dat geval omhooggaan (nu het indexcijfer van 2017 hoger is dan dat van 2016), terwijl het prijsniveau nog ligt onder het niveau van 2015. De huurprijs zou alsdan sneller worden verhoogd, dan de werkelijke inflatie.

Ook kan het zijn dat in het jaar nadat sprake was van deflatie, inflatie plaatsvindt, zowel ten aanzien van het jaar waarin de deflatie plaatsvond, maar ook ten aanzien van het jaar waarin de huurprijs voor het laatst is aangepast. Indien in voornoemd voorbeeld het indexcijfer in 2017 niet 98, maar 103 zou zijn, is ten opzichte van zowel 2015 als ten opzichte van 2016 sprake van inflatie. De stijging van het indexcijfer van 2016 (met indexcijfer 95) naar 2017 (met indexcijfer 103) is dan evenwel hoger dan de stijging van 2015 (met indexcijfer 100) naar 2017 (met indexcijfer 103). Aangezien de huurder niet heeft kunnen profiteren van de deflatie, zou ook indien in dit geval het indexcijfer van 2017 zou worden vergeleken met dat van 2016, sprake zijn van een sterkere stijging van de huurprijs, dan indien deze wordt vergeleken met 2015. De huurprijs zou alsdan sterker stijgen dan de inflatie, hetgeen niet de bedoeling is geweest van het indexeringsbeding.

2. Rechtspraak

2.1. Niet in rekening gebrachte (vergeten) indexering

Het komt nog weleens voor dat de verhuurder de indexering (per abuis) langere tijd niet doorvoert. Veelal heeft dit tot gevolg dat de verhuurder dezelfde huurprijs in rekening is blijven brengen en dat de huurder dezelfde huurprijs is blijven betalen, terwijl de huurprijs op basis van de indexeringsclausule eigenlijk is gestegen. De huurder heeft dan aldus veelal minder huur betaald, dan dat hij is verschuldigd op basis van de huurovereenkomst. In de algemene bepalingen behorend bij de ROZ-modelhuurovereenkomsten¹⁶ is bepaald dat de geïndexeerde huurprijs opeisbaar is verschuldigd, ook al wordt

van de aanpassing aan de huurder geen afzonderlijke mededeling gedaan. Door deze bepaling te aannemen, accepteert de huurder de verschuldigheid van de jaarlijkse indexering.¹⁷ Een nadere (wils)uiting van de verhuurder is niet nodig. Dit heeft tot gevolg dat, indien de verhuurder de indexering om welke reden dan ook niet in rekening brengt en deze jaren later alsnog bij de huurder in rekening brengt, de huurder in beginsel alsnog de indexering over de vergeten jaren is verschuldigd.¹⁸

Dit is alleen anders indien de vorderingen van de verhuurder zijn verjaard of indien de verhuurder diens rechten ter zake heeft verwerkt. De vorderingen van een verhuurder met betrekking tot (niet in rekening gebrachte) indexering, verjaren ex art. 3:308 BW vijf jaar na de dag waarop deze opeisbaar zijn geworden. In de praktijk betekent dit dat de verhuurder de niet in rekening gebrachte indexering tot vijf jaar terug kan vorderen. De huurverhoging wordt immers in beginsel direct opeisbaar tegelijk met de rest van de verschuldigde huurprijs (behoudens voor zover partijen anders zijn overeengekomen). Deze verjaring komt in de rechtspraak met enige regelmaat voor.¹⁹

Dat de vorderingen ter zake de indexeringen van ouder dan vijf jaar zijn verjaard, betekent niet steeds dat de huurprijs in de tussentijd niet is geïndexeerd. De huurprijs is in die tijd in beginsel 'gewoon' verhoogd, zodat de huurder daarna wel de hogere huurprijs is verschuldigd.²⁰ Indien bijvoorbeeld de verhuurder tien jaar lang geen indexering heeft doorgevoerd, kan de verhuurder alleen nog aanspraak maken op de te weinig betaalde huur over de laatste vijf jaren. De huurprijs is echter wel gedurende de volledige tien jaar verhoogd. De huurder dient dus de gedurende tien jaar lang verhoogde huurprijs te betalen. Dit kan ook gelden indien er voor (zeer) lange tijd geen aanspraak is gemaakt op de indexering. Zo oordeelde het Hof Amsterdam dat verhuurders na 17 en 11 jaar, alsnog aanspraak konden maken op de indexeringen, nu op de huurder een eigen verantwoordelijkheid rust om ervoor te zorgen dat de betaalde huurprijs overeenstemde met wat was overeengekomen.²¹ Dit kan grote gevolgen hebben, nu de indexering van de huurprijs (zeker over een langere periode) een aanzienlijke verhoging tot gevolg kan hebben. Zo kan een huurder na langere tijd worden geconfronteerd met een veel hogere huurprijs, op het

16. Art. 18.6 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2012 behorende algemene bepalingen, art. 20.9 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2008 behorende algemene bepalingen, art. 9.3 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 2003 behorende algemene bepalingen, art. 4.5 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte uit 1994 behorende algemene bepalingen, art. 17.3 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-ruimte uit 2015 behorende algemene bepalingen, art. 9.3 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-ruimte uit 2003 behorende algemene bepalingen, art. 4.3 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst voor 230a-ruimte uit 1996 behorende algemene bepalingen en art. 4.3 van de bij de ROZ-modelhuurovereenkomst uit 1989 behorende algemene bepalingen.

17. Hof Amsterdam 14 maart 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:836, r.o. 3.4 en Hof Amsterdam 10 april 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW7821, r.o. 3.3.

18. Zie bijv. Ktr. Noord-Holland 21 juli 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:7054, Ktr. Noord-Nederland 20 maart 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:859.

19. Zie bijv. Hof Amsterdam 10 april 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW7821, Ktr. Noord-Holland 21 juli 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:7054, Ktr. Noord-Nederland 20 maart 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:859 en Ktr. Amsterdam 26 mei 2004, ECLI:NL:RBAMS:2004:AS2055, WR 2005,8.

20. Zie bijv. Hof Amsterdam 8 november 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BG5434, WR 2008, 129 en Rb. Amsterdam 26 mei 2004, ECLI:NL:RBAMS:2004:AS2055, WR 2005,8.

21. Hof Amsterdam 10 april 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BW7821 en Hof Amsterdam 14 maart 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:836.

moment dat in één keer de indexeringen over een langere periode worden berekend.

Van rechtsverwerking is dan ook niet snel sprake.²² Rechtsverwerking kan eerst aan de orde zijn in uitzonderlijke omstandigheden. Het alleen factureren van de onaangepaste huurprijs is in dit kader niet voldoende, indien in de huurovereenkomst is voorzien in een regeling op basis waarvan de geïndexeerde huurprijs ook geldt, indien van de aanpassing geen mededeling aan de huurder was gedaan. Op de huurder rust een eigen verantwoordelijkheid om in de gaten te houden welke huurprijs is verschuldigd. Van rechtsverwerking kan bijvoorbeeld wel sprake zijn in het geval dat er tussen huurder en verhuurder meermaals is gecorrespondeerd over de hoogte van de huurprijs, waarbij de verhuurder tevens een huurverhoging heeft aangezegd, welke door de huurder is afgewezen.²³

Ook de verhuurder die na meer dan 32 jaar met terugwerkende kracht toepassing wilde geven aan de indexeringsbepaling viste achter het net.²⁴ Die verhuurder had door telkens zelf jaarafrekeningen van de verschuldigde huurprijs aan huurder te zenden, een situatie doen ontstaan waarin de huurder er redelijkerwijs vanuit mocht gaan dat verhuurder geen aanspraak (meer) op indexering zou maken. In die kwestie zou de huurprijs bij een wel doorgevoerde indexering circa 700% zijn gestegen. Doordat deze huurverhoging pas achteraf (jaren later) aan het licht kwam, heeft de huurder hierdoor niet de mogelijkheid gehad om tussentijds met de verhuurder in overleg te treden over de huurprijs en/of om bijvoorbeeld een huurprijsaanpassing ex art. 7:303 BW te vorderen, dan wel om de huurovereenkomst (voor zover mogelijk) te beëindigen. De verhuurder kon daarom pas per de datum waarop hij de huurder berichtte omtrent de indexering, daarop aanspraak maken en de huurprijs werd niet met terugwerkende kracht alsnog geïndexeerd.

2.2. Teveel betaalde indexering

Zoals hiervoor aan de orde kwam, verjaart de vordering tot betaling van de indexering, na verloop van vijf jaar nadat deze opeisbaar is geworden (ex art. 3:308 BW). Dit speelt in het geval de verhuurder de indexering niet heeft doorgevoerd (bijvoorbeeld omdat hij deze is vergeten). Het kan evenwel ook zo zijn dat de verhuurder de verkeerde indexering heeft doorgevoerd. Indien een te hoge indexering is berekend,

heeft de huurder recht op terugbetaling van het teveel betaalde, uit hoofde van een vordering tot onverschuldigde betaling ex art. 6:203 BW. Ook deze vordering verjaart na verloop van vijf jaar. De verjaringstermijn vangt evenwel pas aan na aanvang van de dag waarop de schuldeiser (in casu de huurder) met zowel het bestaan van zijn vordering, als met de persoon van de ontvanger bekend is geworden (ex art. 3:309 BW). De verjaringstermijn gaat derhalve pas lopen vanaf het moment dat de huurder wist van de verkeerd berekende indexering. Rechters oordelen in een dergelijk geval dat de huurder naar aanleiding van een door de verhuurder gehanteerde berekening, erop mocht vertrouwen dat de berekening van de verhuurder de juiste is. Indien de huurder er jaren later achterkomt dat dit niet het geval is geweest, begint pas op dat moment de verjaringstermijn te lopen. Op die manier kan de huurder voor vele jaren (meer dan vijf jaar, maar maximaal twintig jaar) te veel betaalde huurpenningen terugvorderen.²⁵

2.3. Huurprijswijziging

Bij een huurprijswijziging ex art. 7:303 BW wordt de huurprijs – kort gezegd – aangepast aan de hand van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten ter plaatse. Indien deze huurprijzen aan indexatie zijn onderworpen, kan ook aan de nader vast te stellen huurprijs een indexeringsbeding worden verbonden, voor zover dit nog niet reeds gold.²⁶ Zou dit indexeringsbeding achterwege worden gelaten, dan zouden in de toekomst de huurprijzen (wederom) uit elkaar gaan lopen.

Indien voorts in de huurovereenkomst een indexeringsclausule is opgenomen die leidt tot een huurverhoging van meer dan de inflatie, dan zal de huurder bij een nadere vaststelling van huurprijs (ex art. 7:303 BW) tevens kunnen vorderen dat het indexeringsbeding wordt aangepast naar alleen het inflatiepercentage. De Kantonrechter Amsterdam boog zich in dit kader over een kwestie waarin in de huurovereenkomst een indexeringsclausule was opgenomen, op basis waarvan de huurprijs jaarlijks werd verhoogd aan de hand van het CPI, maar met een minimaal percentage van 6%.²⁷ De huurders vorderden nadere vaststelling van de huurprijs ex art. 7:303 BW. De vraag rees of bij de vaststelling van

22. Hof Amsterdam 14 maart 2017, ECLI:NL:GHAMS:2017:836; Hof Amsterdam 8 november 2007, ECLI:NL:GHAMS:2007:BG5434, WR 2008, 129.

23. Hof 's-Hertogenbosch 29 augustus 2006, ECLI:NL:GHSHE:2006:AY9599.

24. Ktr. Overijssel 13 december 2016, ECLI:NL:RBOVE:2016:4951. Zie voor een vergelijkbare situatie bij de huur van woonruimte Ktr. 's-Hertogenbosch 3 mei 2012, ECLI:NL:RBSHE:2012:BW5006.

25. Ktr. Helmond 24 mei 1996, ECLI:NL:KTGHMD:1996:AI9370, Prg. 1996, 4574, Rb. 's-Hertogenbosch 24 oktober 1997, ECLI:NL:RBSHE:1997:AK3846, WR 1998, 45. Overigens geldt dat zelfs indien de vordering tot terugbetaling zou zijn verjaard, na verjaring een natuurlijke verbintenis resteert (ex art. 6:3 BW), zodat men nog wel passief zou kunnen incasseren door te verrekenen (voor zover partijen op dat moment over en weer elkaars schuldeiser en schuldenaar zijn).

26. HR 24 augustus 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4231, NJ 1982/122, m.nt. P.A. Stein (*Etam/Neeter*).

27. Ktr. Amsterdam 19 maart 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1859.

de nadere huurprijs, rekening moest worden gehouden met de indexeringsclausule. De huurders stelden zich op het standpunt dat op grond van art. 7:303 BW de huur gedurende vijf jaar na vaststelling niet meer mag stijgen dan die van vergelijkingspannen met een 'normale' indexering. In dit kader is relevant dat destijds de indexering normaliter niet boven de 2% kwam. De bepaling dat de huurprijs met minimaal 6% zou worden verhoogd, had aldus tot gevolg dat de huurprijs wezenlijk harder steeg, dan indien geen minimale verhoging zou zijn opgenomen naar de indexering op basis van het CPI.

De kantonrechter zag desondanks geen reden (en geen mogelijkheid) voor een extra correctie van de huurprijs in verband met het indexeringsbeding, nu dit beding reeds tot uiting kwam in de hoogte van de huurprijs waarvan de huurders nadere vaststelling (verlaging) vorderden. Dit gold temeer nu toekomstige ontwikkelingen van het CPI altijd onzeker zijn. De kantonrechter gaf de huurders wel mee dat de huurprijs, indien deze vanwege de minimale indexering van 6% sneller zou stijgen dan de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimten, mogelijk eerder voor aanpassing in aanmerking zal komen dan bedrijfsruimten waarvoor een 'normale' indexering (zonder minimum) geldt.

De huurder in deze zaak had niet gevorderd dat het minimumpercentage uit de huurovereenkomst zou worden geschrapt. De kantonrechter oordeelde zodoende deze geen ruimte zag om de huurprijs op een lager bedrag vast te stellen op de aangevoerde grond dat de huurprijs door de minimale indexering van 6% in de toekomst sterker zal stijgen dan bij toepassing van de 'normale' indexering. Het was echter wel mogelijk geweest om het minimumpercentage zelf te wijzigen, althans te schrappen.²⁸ De Hoge Raad heeft immers reeds geoordeeld dat het toevoegen van een indexeringsbeding mogelijk is, zodat het naar onze mening ook mogelijk is om een dergelijk beding in een huurprijswijzigingsprocedure te wijzigen.²⁹

3. Huidige situatie

De inflatie in Nederland is op het moment van schrijven van dit artikel extreem hoog. Vanaf maart 2022 tot en met augustus 2022 bedroeg de inflatie maar liefst gemiddeld meer dan 10%. In augustus 2022 was de inflatie 12%, de hoogste inflatie sinds de

Tweede Wereldoorlog. In september 2022 steeg de inflatie nog verder, naar 14,5%. De situatie op dit moment is uitzonderlijk. Er hebben zich in de geschiedenis maar een paar momenten voorgedaan waarin sprake was van dezelfde mate van inflatie. Net als in dit geval, hadden die momenten van hoge inflatie, extreme en uitzonderlijke oorzaken. Zo steeg de inflatie gedurende de jaren '70 en begin jaren '80 tot een hoogtepunt als gevolg van de oliecrises, in de eerste helft van de jaren '40 door de Tweede Wereldoorlog en in de periode tussen 1915 en 1920 als gevolg van de Eerste Wereldoorlog.

De huidige extreme inflatie is in elk geval deels te wijten aan de COVID-19-crisis. Door de COVID-19-crisis is wereldwijd de economie tijdelijk zo goed als stilgelegd. Doordat het aanbod de vraag ruimschoots overtrof is de verhouding tussen vraag en aanbod van producten (waaronder ook gas) uit balans geraakt. Dit heeft op haar beurt ertoe geleid dat de prijzen van een aantal producten substantieel daalden. Een goed voorbeeld van deze prijsdaling, is de prijs die betaald moest worden voor een vat olie; deze zakte van circa 60 dollar in februari 2020 naar onder de 10 dollar in april 2020.³⁰ Mede doordat de olieprijs aan de gasprijzen zijn gekoppeld, is de gasprijs in juni 2020 ook tijdelijk 20% goedkoper geweest dan voorheen.³¹ In reactie op de vermindering in vraag naar producten, zijn producenten aanzienlijk minder gaan produceren.

Het (onverwacht) snelle en krachtige herstel van de economieën na de COVID-19-crisis heeft ertoe geleid dat de vraag naar goederen en diensten in rap tempo is toegenomen. Het aanbod op dat moment kon de groeiende vraag echter niet of nauwelijks aan. Doordat in relatief korte tijd iedereen van alles is gaan ondernemen is het energieverbruik en de vraag naar gas in korte tijd enorm gestegen, terwijl de gasproductie dit nauwelijks kon bijbenen. Minder aanbod en veel vraag als gevolg van de COVID-19-crisis heeft daarom met name in de periode vanaf de zomer 2021 geleid tot hogere gasprijzen en daarmee hoge inflatie. Een andere oorzaak van de hoge gasprijzen – en daardoor de oorzaak van een deel van de inflatie – is de oorlog in Oekraïne.³²

Een versterkend effect op de hogere prijzen van producten (en dus de inflatie) is het feit dat de hoeveelheid geld in handen van burgers en bedrijven tijdens de COVID-19-crisis sterk is gegroeid, waardoor

28. Vernietiging van de bepaling dat de huurprijs jaarlijks met minimaal 6% wordt geïndexeerd lijkt ons overigens niet goed mogelijk. Het staat partijen immers vrij om een indexeringsbeding overeen te komen en hiermee wordt de mogelijkheid tot een huurprijsherziening (ex art. 7:303 BW) niet beperkt. De indexering kwalificeert onze inziens dan ook niet als huurprijsherziening, zodat de indexering de huurprijsherziening (ook) in die zin niet raakt.

29. HR 24 augustus 1981, ECLI:NL:HR:1981:AG4231, NJ 1982/122, m.nt. P.A. Stein (*Etam/Neeter*).

30. Zie voor het verloop van de olieprijs (Brent Crude Oil) bijvoorbeeld: <https://fred.stlouisfed.org/series/DCOILBRENTU> (laatstelijk geraadpleegd: 27 oktober 2022).

31. Zie nieuwsbericht 'Energierkening daalt flink door coronacrisis: gas 20 procent goedkoper', RTL Nieuws 4 juni 2020, gepubliceerd op: <https://www.rtlnieuws.nl/>.

32. Zie bijv. het nieuwsbericht, 'Europese gasprijs naar nieuw record door oorlog Oekraïne: stijging 70 procent', RTL Nieuws 7 maart 2022, gepubliceerd op <https://www.rtlnieuws.nl/>.

er na de COVID-19-crisis massaal geld wordt uitgegeven en men het er ook voor over heeft de hogere prijs voor producten te betalen. Hierdoor worden de prijzen steeds verder opgeschroefd. Meerdere economen menen dat de Europese Centrale Bank (afgekort 'ECB') in de huidige inflatie een belangrijke – en wellicht ook kwalijke rol – heeft gespeeld.³³ Volgens hen is de huidige situatie onder meer het gevolg van het feit dat de ECB gedurende de pandemie door middel van steunmaatregelen (waaronder extreem lage rentes en het opkopen van staats- en bedrijfsobligaties) enorm veel geld in de economie heeft gepompt, waardoor de daadwerkelijke waarde van het geld is afgenomen.

Nu de indexering van de huurprijs is gebaseerd op de inflatie, heeft de extreme inflatie tevens een extreme indexering tot gevolg. Desondanks is de indexering in beginsel opeisbaar. Net als de 'gewone' huurbetalingsverplichtingen van een huurder, is het betalen van de indexering een kernverplichting van de huurder. In beginsel is het aldus niet mogelijk om hiervan eenzijdig af te wijken. In dit geval wordt de hoge inflatie (en dus de hoge indexering) evenwel (voor een groot deel) veroorzaakt door de (zeer uitzonderlijke en extreme) COVID-19-crisis. De Hoge Raad heeft besloten dat de omstandigheid dat een huurder die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek, als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie de door hem gehuurde 290-bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, bij een huurovereenkomst gesloten voor 15 maart 2020, behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, een onvoorziene omstandigheid is als bedoeld in art. 6:258 BW'. Op grond van deze onvoorziene omstandigheid, kan de rechter de huurovereenkomst aanpassen door de huurprijs te verminderen.³⁴ Als uitgangspunt dient het door de huurder geleden nadeel gelijkelijk (50/50) tussen verhuurder en huurder te worden verdeeld, waarmee het evenwicht – dat als gevolg van de onvoorziene omstandigheid uit balans is geraakt – kan worden hersteld.³⁵

Een andere oorzaak van de extreme inflatie is de oorlog in Oekraïne. Door de Raad van Arbitrage voor de Bouw is de oorlog in Oekraïne inmiddels aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid. De Raad van Arbitrage voor de Bouw³⁶ oordeelde in haar scheidsrechtelijk vonnis d.d. 25 augustus 2022:

"De oorlog in Oekraïne en de gevolgen daarvan voor (onder andere) de bouw, hebben, naar het oordeel van arbiters, (inmiddels) te gelden als een van buiten komende extreme onvoorziene wijziging van omstandigheden welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van de aannemingsovereenkomst voor aannemster in redelijkheid niet langer verantwoord maakt. (...) Gelet op het bovenstaande zijn arbiters eveneens van oordeel dat er (inmiddels) eveneens sprake is van een situatie zoals bedoeld in artikel 6:258 BW dat van dwingend recht is en bepaalt (voor zover hier relevant) dat de rechter op verlangen van een van partijen de gevolgen van een overeenkomst kan wijzigen op grond van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding niet mag verwachten."

Hoewel het de vraag is of een oorlog in algemene zin altijd een onvoorziene omstandigheid is (nu er helaas doorgaans altijd wel ergens op de wereld oorlog wordt gevoerd), onderscheidt de oorlog van Oekraïne zich van andere oorlogen, vanwege de ingrijpende en directe gevolgen die deze oorlog voor Nederland heeft. In tegenstelling tot veel andere oorlogen, heeft de oorlog in Oekraïne zeer vergaande en directe gevolgen voor onze economie. Dit is wellicht ook de reden dat de Raad van Arbitrage de oorlog in Oekraïne heeft aangemerkt als onvoorziene omstandigheid, terwijl bijvoorbeeld de vastgoedcrisis in 2008 (met eveneens een grote impact op onze economie) in de rechtspraak als ondernemersrisico werd aangemerkt.³⁷ Ten aanzien van de huidige inflatie, geldt bovendien dat deze een gevolg is van een opeenstapeling van extreme (en onverwachte) omstandigheden (waaronder (de gevolgen van) COVID-19 en de oorlog in Oekraïne). Juist deze samenloop maakt de situatie zo extreem en maakt ook dat deze situatie niet had kunnen worden voorzien. In deze lijn oordeelde ook de Rechtbank Rotterdam in een kort gedeelte 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"*.³⁸ De rechtbank overwoog in dit kader dat de extreme prijsstijging de normaal te verwachten prijsstijging en indexering van gas overstijgt en dat partijen niet hebben voorzien in de omstandigheid dat een oorlog zou leiden tot een Europese energiecrisis waardoor de gasprijzen zo extreem zouden stijgen. In deze zaak was overigens (net als in de zaak bij de Raad van Arbitrage) sprake van een zogenaamde 'hardheidsclausule' waarin kort gezegd was overeengekomen dat partijen met elkaar in overleg

33. Zie onder meer: E. Mugajic, 'De Grote Inflatie van 2021 en 2022: structureel of incidenteel?', Position paper d.d. 31 januari 2022 t.b.v. het rondetafelgesprek Inflatie d.d. 6 april 2022; L. Hoogduin, 'Inflatie, Monetair- en Begrotingsbeleid: Memo voor de Commissie Financiën van de Tweede Kamer', Position paper d.d. 16 januari 2022 t.b.v. het rondetafelgesprek Inflatie d.d. 6 april 2022. Beide stukken zijn te raadplegen via: <https://www.tweedekamer.nl/>.

34. Zie bijv. HR 24 december 2021, ECLI:HR:2021:1974, *TvHB* 2022/01, UDH:TvHB/17102 m.nt. N. Amiel en M.S. Moosa.

35. Zie bijv. plv. P-G Wissink 30 september 2021, ECLI:NL:PHR:2021:902.

36. Raad van Arbitrage voor de Bouw 25 augustus 2022, 37.382.

37. Zie bijv. B.D.A. Zwart, 'De financiële en economische crisis: een onvoorziene omstandigheid bij projectontwikkeling? Een overzicht van (recente) jurisprudentie op het gebied van vastgoed', *BR* 2010/136, p. 711-719.

38. Rb. Rotterdam 13 oktober 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8502.

zouden treden in geval van een zodanige wijziging van omstandigheden, dat door de ene partij redelijkerwijs niet van de andere partij zou kunnen worden verlangd dat de betreffende overeenkomst ongewijzigd zou worden voortgezet. De Raad van Arbitrage oordeelde – omtrent de oorlog in Oekraïne – expliciet dat deze (ook) een onvoorziene omstandigheid is in de zin van art. 6:258 BW. De Rechtbank Rotterdam doet dit (ten aanzien van de gasprijzen) niet en oordeelt zodoende strikt genomen alleen in het licht van de contactuele hardheidsclausule dat niet valt uit te sluiten dat de extreem hoge gasprijs een onvoorziene omstandigheid is. Wij sluiten echter niet uit dat het oordeel van de rechtbank hetzelfde zou zijn geweest, indien geen sprake zou zijn van een dergelijk contractueel beding. Ook dan had immers gegolden dat sprake is van een extreme prijsstijging, als gevolg van onder meer de oorlog in Oekraïne en dat dat partijen deze extreme prijsstijging niet hebben voorzien.

Wij achten het niet ondenkbaar dat ook de extreme inflatie, als gevolg van de COVID-19-crisis en de oorlog in Oekraïne, kwalificeert als onvoorziene omstandigheid en dat de hierdoor ontstane disbalans tussen partijen zal moeten worden hersteld. Het is immers nog maar zeer de vraag of huurders dezelfde indexatiebepaling hadden overeengekomen, indien zij hadden voorzien dat sprake zou zijn van een dusdanig extreme inflatie als de huidige. Dit temeer nu een eenmaal doorgevoerde indexering de rest van de huurovereenkomst blijft doorwerken.³⁹ Indien de huurprijs eenmaal met (bijvoorbeeld) 12% is verhoogd, wordt deze niet meer verlaagd. Toekomstige indexeringen, ook al zijn deze mogelijk (veel) lager, worden berekend met de reeds verhoogde huurprijs. Een dergelijke langdurig doorwerkende indexering, als gevolg van een opeenstapeling van meerdere extreme en onverwachte omstandigheden, zou (kunnen) leiden tot naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbare gevolgen, zodat hieraan niet steeds onverkort kan worden vastgehouden. Gelet op de enorme gevolgen die de indexeringen voor huurders (kunnen) hebben, valt te verwachten dat in de toekomst hierover procedures zullen worden gevoerd. Tot op heden is omtrent deze problematiek geen jurisprudentie gepubliceerd. Het lijkt ons evenwel wenselijk dat huurders en verhuurders (al dan niet op basis van toekomstige rechtspraak) tot afspraken komen om de gevolgen van de hoge inflatie te dempen. Dit is niet alleen in het voordeel van huurders, maar ook in dat van verhuurders. Het is immers maar de vraag of huurders de verhoogde huurprijzen duurzaam kunnen blijven dragen, nu zij tevens worden geconfronteerd met veelheid aan andere substantiële kostenstijgingen, zoals gestegen personeelskosten en inkoopkosten, verhoogde gas en energieprijzen en transportkosten. Daarbij is de

markt op dit moment onzeker te noemen hetgeen zijn weerslag zal kunnen hebben c.q. reeds heeft op de omzetten.

Tot slot is er op het moment van schrijven van dit artikel kritiek op de wijze waarop het CBS de inflatie (en derhalve de indexcijfers) berekent. Bij de huidige methode waarop de inflatie wordt berekend, wordt uitgegaan van de prijzen die op dat moment gelden voor de producten en diensten in het 'boodschappenmandje'. Voor veel producten en diensten die veelvuldig worden gekocht, geven deze huidige prijzen een goed beeld van wat de consument betaalt voor de betreffende producten en diensten. De huidige hoge inflatie wordt evenwel voor een niet onbelangrijk deel veroorzaakt door de sterk gestegen energieprijzen. Voor de berekening van de inflatie, gebruikt het CBS de prijzen op basis van nieuwe contracten, die op dat moment afgesloten kunnen worden. Evenwel sluit lang niet iedere consument op dat moment ook daadwerkelijk een nieuw energiecontract. Met een deel van de prijsstijgingen, wordt een deel van de consumenten derhalve in werkelijkheid helemaal niet geconfronteerd. De vraag is daarom gerezen of de huidige berekeningswijze van de inflatie, wel voldoende aansluit bij de werkelijke situatie. Het CBS is daarom bezig met een nieuwe methode, waarin rekening wordt gehouden met de werkelijke situatie dat consumenten niet maandelijks massaal een nieuw energiecontract sluiten. Op het moment van schrijven van dit artikel geeft het CBS aan nog niet over voldoende gegevens te beschikken om deze nieuwe methode toe te passen bij de vaststelling van de CPI.⁴⁰ Wel is reeds duidelijk dat bij de nieuwe methode de inflatie significant lager uitvalt dan bij de huidige berekening van de inflatie. De CBS verwacht dat de nieuwe methode waarschijnlijk in 2023 zal worden ingevoerd voor het berekenen van (onder meer) de CPI. Nu in de meeste modelhuurovereenkomsten voor wat betreft de indexering wordt aangesloten bij de door het CBS gepubliceerde CPI, zou dit een groot effect kunnen hebben op de indexering van huurprijzen.

39. Behoudens uiteraard indien partijen hierover afwijkende afspraken maken of indien de huurprijs tussentijds wordt herzien, al dan niet op de voet van art. 7:303 BW.

40. 'Naar een nieuwe methode om energieprijzen te berekenen', 31 oktober 2022, te raadplegen via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2022/44/naar-een-nieuwe-methode-om-energieprijzen-te-berekenen>.