

AANSPRAKELIJKHEID EN VERZEKERING

Mw. mr. E.J. de Koning-Witte en mr. R. J. Boogers¹**De meerpremie is voor rekening van huurder, maar hoe hoog is die premie?**

2019-0118

In de regel is het uitgangspunt dat de meerpremie van een verzekering wordt doorbelast aan de huurder. Dat is bijvoorbeeld een standaardbepaling in de ROZ-algemene bepalingen. Maar staat het een verhuurder (eigenaar) vrij om vast te houden aan een meerpremie-bepaling wanneer huurder daarover kritische vragen stelt en de contractsbepaling bovendien niet duidelijk is? Daarover heeft het hof Arnhem-Leeuwarden zich op 23 juli 2019 (ECLI:NL:GHARL:2019:6054) uitgelaten.

Casus

Het betreft een geschil tussen verhuurder en huurder over de hoogte van de meerpremie voor de brandverzekering van een bedrijfsruimte. MUZ huurt van Inbev de bovenverdiepingen van een pand in Zevenaar waarin zij een bioscoop exploiteert. Op de begane grond exploiteert een andere huurder een grand café. Inbev huurt het hele pand op haar beurt van de eigenaar, Malant. Inbev heeft het pand tegen bepaalde risico's verzekerd en maakt op grond van de huurovereenkomst met MUZ aanspraak op betaling van de zogenaamde meerpremie op grond van de brandverzekering. MUZ heeft deze meerpremie over de jaren 2014 en 2015 deels onbetaald gelaten omdat zij het niet eens is met de hoogte ervan.

Inbev vordert in deze procedure van MUZ de onbetaald gelaten meerpremie over de jaren 2014 en 2015. MUZ vordert in reconventie alle vanaf 2002 ten onrechte betaalde meerpremie als onverschuldigd betaald terug.

Oordeel rechtbank

De rechtbank heeft geoordeeld dat uitleg van de bepalingen over de meerpremie geen ruimte laat voor de door Inbev voorgestane interpretatie dat zij naar believen de hoogte van de verzekeringspremie kan bepalen, ongeacht de aanleiding daartoe. Onder verwijzing naar de limitatieve opsomming van de gronden in de bepaling en de constatering dat deze zich niet voordoen is de vordering in conventie afgewezen. Vervolgens heeft de rechtbank in reconventie geoordeeld dat de over de jaren 2003 en 2008 tot en met 2015 betaalde meerpremie tot een bedrag van € 24.9134,78 onverschuldigd was betaald. Inbev komt tegen deze beslissing in hoger beroep.

Oordeel hof

In hoger beroep draait het om de vraag hoe artikel 23B van de tussen Inbev en MUZ geldende huurovereenkomst moet worden uitgelegd:

"Artikel 23

(...)B Indien de premie van de door de verhuurder met betrekking tot het gehuurde, alsmede het complex waartoe het gehuurde behoort gesloten uitgebreide opstalverzekering op basis van een normale winkelruimte (thans 1‰) wordt verhoogd, als gevolg van het door huurder in het gehuurde uitgeoefende bedrijf, dan wel als gevolg van de door huurder met betrekking tot het gehuurde aangebrachte onroerende voorzieningen, dan komt de daaruit voortvloeiende verhoging van de premie geheel en al voor rekening van de huurder. De huurder zal die meerpremie op eerste verzoek aan de verhuurder vergoeden. De verhuurder is vrij in de bepaling van het te verzekeren bedrag, de keuze van de assurantiemaatschappij(en) en in de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie (thans 4,4 ‰). (...)"

De uitleg van deze bepaling vindt plaats aan de hand van de Haviltex-norm. Uit het arrest volgt dat over deze bepaling niet is onderhandeld door partijen. Dat betekent dat een zwaar gewicht moet worden toegekend aan de bewoordingen waarin de betreffende bepaling is gesteld. Inbev heeft zich op het standpunt gesteld dat er na het sluiten van het huurcontract met deze bepaling geen ruimte meer is voor onderhandelingen en dat de verhuurder vervolgens vrij is in de keuze van de verzekering en de hoogte van de meerpremie. De verzekeringspremie wordt dan bepaald door de opstalverzekeraar op basis van de aard van het bedrijf. De huurder zit vervolgens vast aan die meerprijs. Het hof volgt Inbev niet in deze redenering.

Het betreft een duurovereenkomst, waarbij partijen zich over en weer jegens elkaar moeten gedragen overeenkomstig de eisen van de redelijkheid en billijkheid, hetgeen onder bepaalde omstandigheden de verplichting tot heronderhandeling met zich kan brengen. De verhuurder zal daarbij de redelijke belangen van de huurder in acht moeten nemen. In dit geval blijkt dat MUZ al sinds 2010 vragen heeft gesteld over de hoogte van de meerpremie. Daarop is nimmer inhoudelijk door Inbev gereageerd. Telkens werd verwezen naar de afgesloten polis en daarin genoemde meerpremie.

Het hof overweegt vervolgens dat het een door Inbev opgesteld beding betreft dat de mogelijkheid geeft tot eenzijdige wijziging van de verzekeringspremie, zodat MUZ lastig kan inschatten wat de verzekeringspremie in de opvolgende jaren gaat worden en daarop zijn bedrijfsvoering niet kan aanpassen. De bepaling is bovendien

voor tweeërlei uitleg vatbaar. De bepaling kan ook zo worden gelezen dat de verzekeringspremie opnieuw aan de orde komt als de huurder de bestemming of inrichting wijzigt. Een en ander brengt mee dat in dit geval de bepaling op de voor MUZ meest gunstige wijze (contra proferentum) moet worden uitgelegd. De door Inbev voorgestane uitleg dat de bepaling haar in feite "carte-blanche" geeft en dat zij naar eigen goeddunken te allen tijde een eenzijdig bepaalde meerpremie kan doorbelasten gaat in dit geval dus niet op.

De discussie ziet vervolgens op de vraag welk percentage aan meerpremie redelijk geacht moet worden. Het gaat het bestek van dit artikel te buiten om daar verder over uit te weiden.

Commentaar

De meerpremie voor een brandverzekering is regelmatig voer voor discussies. De les die uit dit arrest volgt, is in de eerste plaats het duidelijk formuleren van een bepaling in een overeenkomst. Dat staat feitelijk los van de materiële discussie over (het percentage van) de meerpremie. Het hof past de 'contra proferentum' regel toe. Uit de rechtspraak vloeit voort dat in het geval van een onduidelijke contractsbepaling, deze eerder ten nadele van de opsteller van dat contract moet worden uitgelegd.² Aan de toepassing van die regel kan pas worden toegekomen wanneer na een objectieve uitleg of op basis van Haviltex-norm wordt vastgesteld dat het beding in redelijkheid voor meer dan één uitleg vatbaar is. Het is overigens geen 'harde regel', maar veeleer een gezichtspunt.³ In het huurrecht wordt deze 'regel' met regelmaat toegepast waardoor het meer en meer een rol gaat spelen bij de uitleg van contractsbepalingen. Recent paste ook de Rechtbank Noord-Nederland deze regel toe bij een onduidelijke contractsbepaling in een huurovereenkomst.⁴

De tweede les is de mogelijke verplichting tot heronderhandeling bij dit soort duurovereenkomsten. Inbev stelt feitelijk dat zij vrij is in de keuze van de verzekering en de hoogte van de meerpremie. Partijen hebben zich echter jegens elkaar te gedragen naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid, ook in het kader van de uitoefening van de overeenkomst. Inbev zou telkens een polis kunnen afsluiten zonder ook maar enigszins op de kosten van die polis te letten, aangezien de kosten toch worden doorbelast aan MUV. Terecht overweegt het hof dat die uitleg van Inbev in strijd is met de redelijkheid en billijkheid. Uit het arrest blijkt bovendien dat MUV zich op meerdere momenten heeft beklagd bij Inbev over de hoogte van de meerpremie. Die zou te hoog zijn en in geen verhouding staan tot hetgeen

noodzakelijkerwijs te verzekeren moet worden. Inbev heeft daar telkens niet inhoudelijk op gereageerd en vastgehouden aan de contractsbepaling en afgesloten polis. Onder deze omstandigheden – waarin huurder dusdanig weinig inzicht krijgt in de meerpremie en aanvullende polis – heeft het hof terecht geoordeeld dat partijen opnieuw met elkaar in onderhandeling hadden moeten treden over de hoogte van de verzekeringspremie.

Het arrest geeft feilloos weer dat het krampachtig vasthouden aan een (onduidelijke) contractsbepaling onder omstandigheden onredelijk is. Wanneer het om meerpremie gaat, welke lasten volledig voor rekening zijn van huurder, kan het in de rede liggen om huurder te betrekken bij de beoordeling van de sluiten polis en meerpremie. Een verplichting om dat telkens te doen is er overigens niet. Dat zal mede afhangen van de formulering van de contractsbepaling. Het is aan de eigenaar van een pand om een brandverzekering daarvoor te sluiten. Deze is – bij in ieder geval toepassing van onder ROZ-modellen – niet gehouden een huurder inspraak te geven bij zijn keuze voor een verzekeringsmaatschappij of de totstandkoming van de brandverzekering. Bij een reeds lopende verzekering zou dat zelfs onmogelijk zijn. Daarmee is een huurder ook niet aan de willekeur van de verhuurder overgeleverd. In het ROZ-model is de 'normale premie' gedefinieerd. De definitie van het begrip 'normale premie' stelt in dat model grenzen aan de meerpremie die de verhuurder aan de huurder kan doorberekenen wegens de aard of uitoefening van diens beroep of bedrijf, omdat (i) bij aanvang van de huur de gewone premie (de premie zonder rekening te houden met de aard van het door huurder in het gehuurde uit te oefenen bedrijf of beroep) kan worden vergeleken met de premie die de verhuurder zou kunnen bedingen bij een te goeder naam en faam bekend staande assuradeur, en (ii) een aanpassing van de premie gedurende de looptijd van de huurovereenkomst alleen aan de huurder kan worden doorberekend voor zover deze niet het gevolg is van een verandering van de aard of omvang van het verzekerde risico. Het hof Amsterdam overwoog eerder dat de stelling dat de eigenaar van een pand jegens de huurder gehouden zou zijn 'de beste verzekering voor de scherpste prijs' te sluiten, geen steun vindt in het recht, nog daargelaten de vraag of dat eenduidig zou zijn vast te stellen.⁵

Noten:

1. Werkzaam bij BG.legal, 's-Hertogenbosch.
2. O.a. Rb. Maastricht 17 mei 2010, ECLI:NL:RBMAA:2010:BM5293.
3. HR 28 april 1989, NJ 1990/583.
4. Rb. Noord-Nederland 5 maart 2019, ECLI:NL:RBNNE:2019:840.
5. Hof Amsterdam 22 december 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:5394.