

LEGAL UPDATE

Corona en huurbetaling: welke insteek kiest de rechter?

Datum: 29 mei 2020

Achter de schermen woedt tussen verhuurders en huurders van commercieel vastgoed de discussie voor wiens rekening de terugvallende omzet is die is ontstaan door de overheidsmaatregelen. Die discussie spitst zich toe op de vraag of de huurder nu wel of niet de huur (geheel of gedeeltelijk) moet betalen. In de [uitspraak](#) van de rechtbank Noord-Nederland van 27 mei 2020 is te lezen dat de pijn moet worden gedeeld.

Op voorhand merk ik op dat de juridische discussie zich op dit moment (nog) niet heeft uitgekristalliseerd in (een) bodemprocedure. Ook deze uitspraak is een kort geding uitspraak waarbij de insteek is de betaling van een geldvordering. Voor de toewijsbaarheid van een dergelijke vordering in kort geding moet voor de kort geding rechter niet alleen het bestaan van die vordering voldoende aannemelijk zijn maar ook of in de afweging van de belangen van partijen (waaronder het restituerisico) het belang van degene die de geldschuld in kort geding opvoert, de vordering moet worden toegewezen. Ook een huurvordering is een geldschuld. Wordt de huur in kort geding gevorderd dan zijn deze uitgangspunten relevant.

In dit kort geding vorderde de verhuurder van een horecapand, dat aan Inbev werd verhuurd, de betaling van de huur over de maanden april tot en met augustus. Inbev had de betalingen gestaakt zonder overleg met de verhuurder. Die nam daar geen genoegen mee maar hield verder overleg richting het kort geding ook af; gepikeerd als hij was over de eenzijdige maatregel van Inbev. Een van de argumenten van de verhuurder in het kort geding was dat hij een relatief kleine vastgoedeigenaar was en dat Inbev als mega-concern in staat moest worden geacht om de huur volledig te blijven betalen. Natuurlijk voerde Inbev aan dat zij het pand aan een horeca-exploitant had verhuurd en dat zij in die onderhuurrelatie ook geen (volledige) huurbetaling kon vergen. Inbev gaf in het kort geding wel aan om in ieder geval een deel van de huur te willen betalen, maar niet meer dan een derde. Daarbij deed Inbev een beroep op het huurrechtelijke begrip 'gebrek'. Als dat beroep slaagt, dan kan de huurder in beginsel met terugwerkende kracht aanspraak maken op huurprijsvermindering.

In mijn artikel in *Bedrijfsjuridische Berichten* ([Bb 2020/36](#)), wees ik er op dat het maar de vraag is of een beroep op 'gebrek' in huurrechtelijke zin de huurder verder helpt. Het ligt meer voor de hand om te gaan liggen voor het anker van het leerstuk van de onvoorziene omstandigheden. Maar: het laatste woord daarover is natuurlijk niet gezegd en dus was het van Inbev verstandig om dit verweer te voeren. Van belang daarbij is wel om op te merken dat de huurovereenkomst een "oud" ROZ-model betrof waarin geen rekening is gehouden met de mogelijkheid om af te wijken van de wettelijke gebreken regeling. In recentere ROZ modellen is expliciet bepaald dat huurders geen aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering bij een 'gebrek'.

De kort geding rechter is van oordeel dat het onvoldoende aannemelijk is dat de bodemrechter het beroep van Inbev op huurprijsvermindering zal afwijzen en omdat het onvoldoende duidelijk is of en in hoeverre de overheidsmaatregelen worden versoepeld, is hij van mening dat de door Inbev gedane aanbieding om een deel van de huurprijs te betalen "voorshands niet onredelijk" is en dat een kort geding procedure zich er niet voor leent om daar nader onderzoek naar te doen. De kort geding rechter geeft als overweging ten overvloede nog mee dat "het in de rede ligt om de coronacrisis te kwalificeren als onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW omdat partijen een dergelijke ingrijpende situatie bij het sluiten van de overeenkomst in het algemeen niet voor ogen zullen hebben gehad en niet in hun overeenkomst zullen hebben verdisconteerd". Omdat - gelet op de betalingen die Inbev alsnog

had gedaan - er slechts een bedrag van EUR 763,53 open stond, werd de verhuurder veroordeeld in de proceskosten van EUR 2.675,- (omdat het verweer van Inbev hout sneed). Een groot positief gevoel bij de uitkomst zal de verhuurder er niet aan over hebben gehouden.

Deze uitspraak maakt duidelijk dat overleg noodzakelijk is. Dat geldt voor verhuurders maar ook voor huurders. Helemaal geen huur meer betalen gaat niet goed, maar datzelfde geldt ook voor verhuurders die niet het overleg zoeken met hun door de coronamaatregelen getroffen huurders. Die huurders hebben (als hun huurcontract geen andersluidende regeling bevat) de mogelijkheid zich te verweren met een beroep op de 'gebrekenregeling' en 'onvoorziene omstandigheden'. Welk leerstuk de bodemrechter uiteindelijk zal omarmen, moet nog worden gezien. Huurders staan evenwel niet steeds aan de verkeerde kant van de streep. Verhuurders doen er goed aan om zich dat te realiseren. Het devies blijft: overleg!

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 25 95 581
hansvannoort@vbk.nl