

## LEGAL UPDATE

### Corona en huurprijsvermindering

Datum: 1 februari 2021

Tot voor kort waren het vooral kortgedingrechters die zich moesten buigen over de vraag of de huurder de volledige huurprijs moet betalen ondanks het feit dat door de coronamaatregelen het gehuurde niet kan worden gebruikt voor het doel waarvoor het is gehuurd. Deze rechtspraak betreft met name horecazaken en gaan over de opschorting van de betalingsverplichting. Uitstel en dus geen afstel. Er is nu een tweetal uitspraken door de bodemrechter gewezen die een huurkorting toestaan. Van uitstel lijkt dus toch afstel te komen. En belangrijker: er lijkt een rode draad te ontstaan die een richtsnoer vormt.

De rechtbank te Den Haag heeft op 21 januari 2021 in een bodemprocedure een [uitspraak](#) gedaan over de verschuldigde huur van een restaurant/cafébedrijf over de perioden waarop de onderneming verplicht is gesloten. Het betreft zowel de periode van de eerste lockdown (voorjaar 2020) alsook de periode na 15 oktober 2020. De verhuurder bleek niet gevoelig voor de vraag van de huurder om huurprijsvermindering en maakte aanspraak op volledige huurbetaling, ook over de periode waarin de horecagelegenheid was gesloten. In de procedure stelde de huurder zich op het standpunt dat er sprake was van een huurrechtelijk gebrek (hij kon het gehuurde immers niet meer gebruiken voor het doel waarvoor hij het had gehuurd) dan wel vond dat de rechtbank zou moeten ingrijpen op grond van "onvoorziene omstandigheden". In het begin van de coronacrisis grepen kortgedingrechters nog wel eens terug op het leerstuk van het huurrechtelijke "gebrek". Ik wees er in [mijn artikel](#) in *Bedrijfsjuridische berichten* (Bb 2020/36 aflevering 9, mei 2020) al op dat dit dogmatisch minder juist is. Bovendien loopt de huurder voordat hij het in de gaten heeft in het mes van de exoneratiebepalingen van het ROZ-contract. In deze uitspraak gaat de rechtbank dan ook met een ruime boog om het leerstuk van het gebrek heen en beslist dat op grond van onvoorziene omstandigheden er een aanpassing moet plaatsvinden waarbij de hoogte van de huurprijs wordt vermindert tot 50% voor beide periodes van de volledige lockdown (15 maart 2020 t/m 31 mei 2020 en de periode vanaf 15 oktober 2020). Met betrekking tot de laatste periode merkt de rechtbank op dat die aanpassing geldt "tot en met het moment dat de sluitingsmaatregel eindigt". De uitspraak is daarmee dus meteen "toekomstbestendig gemaakt". Voor de periode 1 juni tot 15 oktober 2020 wijst de kantonrechter een vermindering met 25% toe omdat in die periode toch weer enige omzet kon worden gemaakt.

De rechtbank Amsterdam deed op 15 december 2020 [uitspraak](#) in het kader van een huurprijsvaststelling. In reconventie las de kantonrechter de vordering aldus dat de huurder op grond van onvoorziene omstandigheden wijziging van de huurovereenkomst vorderde vanaf 16 maart 2020 met een percentage van 50% zolang de beperkende overheidsmaatregelen voortduren.

Ook in deze uitspraak oordeelde de kantonrechter dat geacht moet worden dat partijen de coronacrisis niet in de huurovereenkomst hebben verdisconteerd en dat de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst mag verwachten. Het is evenwel aan de huurder om te stellen en te bewijzen dat de omzetsdaling een gevolg is van de overheidsmaatregelen. Maar daartegenover staat dat niet alleen de horeca sluiting maar ook de anderhalve meter regel, juist voor de horeca, als onvoorziene omstandigheid geldt.

De huurder stelde dat de omzetsdaling door de coronacrisis 70% bedraagt. De 30% is afkomstig van afhaal. Als de huurder (want hij moet nog nadere stukken in het geding brengen) erin slaagt om die 70% omzetsdaling aan te tonen dan zal de kantonrechter de huurovereenkomst in die zin aanpassen dat dan de helft van die daling voor rekening van de verhuurder komt. De huurprijs wordt dan met 35%

verminderd. Als komt vast te staan dat de omzet met minder dan 30% is gedaald dan wordt de huurprijs uitsluitend aangepast als de huurder aannemelijk kan maken dat die – geringe – daling het gevolg is van de door de overheid getroffen coronamaatregelen.

De uitspraken laten zien dat de huurder toch goed beslagen ten ijs moet komen door middel van het overleggen van financiële bedrijfsgegevens. Dat houdt dus ook in dat inzichtelijk moet worden gemaakt wat de resterende verdien capaciteit is geweest en welke aanspraken op overheidsgelden geldend konden worden gemaakt. En wat momenteel in de rechtspraak niet aan de orde lijkt te komen, zijn de aanspraken die ondernemers kunnen doen op de regeling Tegemoetkoming Vaste Lasten. Die is juist bedoeld als tegemoetkoming in huisvestingslasten. Als de pijn "evenredig" moet worden verdeeld, dan lijkt er geen goede reden om uitsluitend naar de kant van de omzetsdaling te kijken maar zullen ook alle financiële compensatiemaatregelen van de overheid in ogenschouw moeten worden genomen.

Deze uitspraken liggen in lijn met de stand van de (hoofdzakelijk: kort geding) rechtspraak op dit moment. Het wordt spannend wat de (bodem)rechter gaat vinden van de overheidsmaatregelen ten aanzien van de reguliere detailhandel niet zijnde horecagelegenheden. Want ook die zijn (deels) gesloten en hebben last van de anderhalve meter maatregel. De kennelijk op stapel staande verzachting van een afleverloket bij winkels zal maar mondjesmaat verlichting geven.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort  
+31 30 25 95 581  
[hansvannoort@vbk.nl](mailto:hansvannoort@vbk.nl)