

Corona: opschorting van de huur van het W-Hotel in Amsterdam door onvoorziene omstandigheden



Er is weer een nieuw en relevant vonnis over de betaling van huur tijdens de coronacrisis.

Het Palace Hotel (beter bekend als het W-Hotel) in Amsterdam met restaurants, winkelruimte, wellness en een nachtclub, hoeft voorlopig deels geen huur te betalen, zo luidt het oordeel van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam van 17 juli 2020 ([ECLI:NL:RBAMS:2020:3494](https://www.rechtspraak.nl/Juridische%20praktijk/ECLI/ECLI:NL:RBAMS:2020:3494)). Het hotel betaalt sinds april 2020 geen huur meer en had de deuren tijdelijk volledig gesloten. Bovendien is er op dit moment nog steeds sprake van beperkte exploitatie als gevolg van de coronacrisis, waardoor het hotel in grote financiële problemen verkeert. Op verzoek van het hotel oordeelt de voorzieningenrechter dat de verplichting van het hotel tot betaling van de huur wordt opgeschort voor 50% over het tweede kwartaal van 2020, voor 40% over het derde kwartaal 2020 en voor 25% over het vierde kwartaal 2020. Of deze opschorting wordt omgezet in een kwijtschelding of dat er toch misschien (al dan niet deels) méér betaald zal moeten worden, zal door de bodemrechter worden bepaald. Hierdoor weet het hotel voorlopig waar zij aan toe is, in afwachting van de uitkomst van de bodemprocedure.

Met dit vonnis is er weer iets meer duidelijkheid gekomen over de wijze waarop (voorlopig) geoordeeld wordt over de gevolgen van de coronacrisis, hoewel elke casus weer net iets anders is dan de voorgaande casussen. Bijzonder is in dit geval de overweging van de rechter dat het een *“alleszins redelijke beslissing”* is van de huurder om alle deuren te sluiten, ook die van het hotel zelf en de winkel die niet op last van de overheid moesten sluiten, zoals dat voor de restaurants, wellness en nachtclub wel het geval was. De rechter oordeelt dat het voor de huurder niet verantwoord was om kosten te maken en om operationeel te blijven zonder dat daar omzet tegenover stond, omdat de bezetting van de ene op de andere dag was teruggelopen naar nagenoeg nul.

Interessant is verder dat het niet duidelijk naar voren komt wat de rechter vindt van het feit dat opschorting contractueel is uitgesloten in de algemene ROZ-bepalingen. In ieder geval was dit geen beletsel om de vorderingen toe te wijzen.

Volgens de rechter kunnen de gevolgen van de coronacrisis in beginsel worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheid, gelet op de omvang en de gevolgen voor de economie en de maatschappij. Omdat de gevolgen voor de huurder klemmend zijn en de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties ernstig is verstoord, oordeelt de rechter dat verhuurder geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst kan verwachten. Ook wordt geoordeeld dat het voor de hand ligt om het financiële nadeel voorlopig over partijen te verdelen, nu geen van partijen een verwijt kan worden gemaakt. Uiteindelijk komt de rechter tot bovengenoemde percentages van opschorting, waaraan overigens alléén rechten kunnen worden ontleend als het hotel binnen één maand na 10 juli 2020 een bodemprocedure aanhangig maakt. Een dergelijke voorwaarde wordt niet vaak gesteld in de rechtspraak en ook dit geeft dit vonnis een bijzonder karakter.

Wij vinden dit vonnis waardevol waar het gaat om de vraag of de crisis is aan te merken als onvoorziene omstandigheid. Daarnaast is het te gebruiken in gevallen waarin huurders besloten hebben hun exploitatie te staken zonder dat de overheid hen hiertoe verplichtte. Het blijft gissen hoe de bodemrechters hier uiteindelijk mee om zullen gaan, maar dit geeft in ieder geval weer meer en duidelijk richting.

Vragen? Neem gerust contact met ons op.

[Ellen Krul](#) / [Arjen de Bruijn](#)

+31 (0)35 7110844