

Coronacrisis en huur: een gebrek en/of een onvoorziene omstandigheid?



Een nieuwe uitspraak over de gevolgen van de coronacrisis voor huurovereenkomsten: op 11 juni 2020 besliste de kantonrechter in Amsterdam over een huurovereenkomst die zowel een restaurant als de bovengelegen appartementen betrof (<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBAMS:2020:2914>)
Hoe oordeelde deze kantonrechter?

De situatie

Het gehuurde staat in het centrum van Amsterdam. De klanten van het restaurant zijn hoofdzakelijk toeristen. Van de bovengelegen appartementen verhuurt de huurder er 1. De huurder had na de gedwongen sluiting van het restaurant voorgesteld om 50% van de huur te betalen, 25% van de huur op te schorten en de huur met 25% te korten over de periode dat de overheidsmaatregelen zouden gelden. De verhuurder stemde hiermee niet in.

Het vergelijken van verschillende uitspraken

Er is nu een aantal kort geding uitspraken gedaan die gaan over de gevolgen van de coronacrisis voor huurovereenkomsten. Het is van groot belang steeds voor ogen te houden dat het gaat om voorlopige oordelen, waarbij de specifieke omstandigheden een grote rol spelen. Zoals: wat wordt er gehoord, een kantoorruimte of een winkel? Gaat het om een horecagelegenheid die gedwongen gesloten is, of om een zaak die in principe open mocht blijven? Wat is de financiële positie van de verhuurder, en die van de huurder? Hebben partijen overleg gevoerd en zich redelijk opgesteld?

Omdat de achtergronden en feiten per geval zullen verschillen zijn de uitspraken lastig vergelijkbaar. Maar in alle gevallen zal de rechter eerst moeten bepalen of er sprake is van onvoorziene omstandigheden in de zin van de wet, en of de coronacrisis is aan te merken als een gebrek in de zin van het huurrecht. Op die twee juridische vragen gaat de kantonrechter in Amsterdam in deze uitspraak uitgebreid in.

De juridische beoordeling

De kantonrechter oordeelt dat de overheidsmaatregelen als gevolg van de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid opleveren in de zin van artikel 6:258 BW. De kantonrechter vindt “dat partijen deze crisis niet in de overeenkomst hebben verdisconteerd”. Op zich betekent die constatering nog niet dat de huurovereenkomst moet worden aangepast. Dat is pas zo, volgens de kantonrechter, als “de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst mag verwachten”. Om die vraag te beantwoorden kijkt de kantonrechter naar de gebrekenregeling uit het huurrecht: de vraag is of de coronacrisis is aan te merken als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. De kantonrechter vindt van wel: de wetgever bestempelde bij de inwerkingtreding van dit wetsartikel een “onvoorziene overheidsmaatregel” die het huurgentot beperkt uitdrukkelijk als een gebrek. Als gevolg daarvan vindt de kantonrechter het “niet redelijk dat de tegenvaller in volle omvang op de huurder wordt afgewenteld, doch deze dient over beide partijen te worden verdeeld.”

Gevolgen voor de huurbetalingen

De huurder maakte aanspraak op een huurkorting van 25%. De rechter vond deze huurkorting redelijk. Omdat de huurder niet voldoende informatie had gegeven over zijn financiële positie, werd de huur verder niet opgeschort, zoals de huurder wilde. Over de verdere gevolgen zal de rechter in een bodemprocedure moeten beslissen.

Bijzonderheden in deze uitspraak

- In deze uitspraak was de huurovereenkomst niet gesloten volgens het ROZ model. Het ROZ model sluit een huurprijzvermindering als gevolg van een gebrek uit. Omdat de kantonrechter de huurkorting uitdrukkelijk baseerde op de algemene wettelijke bepaling over onvoorziene omstandigheden, zou de uitkomst naar mijn mening niet anders zijn geweest als wel het ROZ model zou zijn gebruikt.
- In deze zaak was de verhuurder zelf ook huurder. De verhuurder voerde als argument aan dat hij zelf de volledige huur aan zijn verhuurder diende te betalen. De kantonrechter vond

het argument niet opgaan. Volgens de kantonrechter kan de verhuurder op dezelfde wijze aanspraak maken op huurkorting bij zijn eigen verhuurder.

- Opvallend is dat de kantonrechter vindt er sprake is van een onvoorziene omstandigheid nu overheidsmaatregelen het gebruik van het restaurant onmogelijk maken “dan wel ernstig belemmeren”. Die laatste toevoeging is interessant. De situatie dat een huurder het restaurant helemaal niet kan gebruiken omdat hij gedwongen de deuren heeft moeten sluiten, verschilt van de situatie zoals die sinds 1 juni jl. is, namelijk dat het restaurant wel open mag, maar slechts beperkt. Ook sinds 1 juni zou je kunnen zeggen dat overheidsmaatregelen het gebruik ernstig belemmeren. Maar stel dat de anderhalve meter regeling voor restaurants straks niet meer geldt, maar dat Nederland slechts beperkt toeristen toelaat, dan zal de omzet van dit restaurant, dat hoofdzakelijk afhankelijk is van toeristen, nog steeds drastisch beperkt zijn. Is dat ook nog het gevolg van overheidsmaatregelen? En als ook toeristen weer welkom zijn, maar er komen slechts beperkt toeristen naar Nederland als gevolg van een wereldwijde economische crisis die het gevolg is van de coronapandemie, is er dan nog steeds sprake van een onvoorziene omstandigheid als gevolg van een overheidsmaatregel, die een huurkorting rechtvaardigt? En, verder doorredenerend, geldt dan ook dat winkels die niet hebben hoeven sluiten, maar wel ernstig belemmerd zijn door de overheidsmaatregelen, ook aanspraak kunnen maken op huurkorting?

Kortom, de eerste contouren van de wijze waarop rechters – voorlopig – oordelen over de gevolgen van de coronacrisis voor huurovereenkomsten worden langzaam zichtbaar. Maar er zullen nog veel uitspraken volgen om alle gevolgen voor de horeca en de retail, ook die op langere termijn, juridisch helder te krijgen.

Vragen? Bel ons of mail naar [Steven Arnold, s.arnold@pharosadvocaten.nl](mailto:s.arnold@pharosadvocaten.nl)

PHAROS advocaten
+31 (0)35 - 7110844