

Juridische handvatten uit het eerste gepubliceerde bodemvonnis over corona en huur van horeca



De ervaring leert dat tussen dagvaarding en het wijzen van een vonnis door de rechtbank in een normale civiele bodemprocedure gemiddeld een jaar zit. Vandaar dat het eerste bodemvonnis zo lang op zich liet wachten. Corona raakte ons land immers in maart 2020. Tot nu toe waren er alleen kort geding vonnissen, voorlopig van aard, geweest. Nu dus het eerste gepubliceerde bodemvonnis.

De kantonrechter van de rechtbank in Den Haag sprak zich op 21 januari 2021 uit over een coronagerelateerd geschil tussen een verhuurder en een huurder die een horecabedrijf exploiteert. Het ging uiteraard over de vraag of de huurder recht heeft op huurkorting en zo ja, op hoeveel. Ik zal de uitslag maar direct verklappen, de rechtbank volgt in grote lijnen de vonnissen die de kort geding rechters wezen: de pijn wordt 50%-50% verdeeld tussen verhuurder en huurder voor de periode dat de horeca gedwongen moest sluiten. Voor de tussenliggende periode kreeg de huurder 25% huurkorting, maar slechts voor die paar weken waarover een forse omzetzendering bewezen was.

Voor de resterende weken kreeg de huurder geen huurkorting.

Uiteraard betekent dit niet dat elke horeca ondernemer die een pand huurt, automatisch recht heeft op 50% / 25% huurkorting. Elke zaak is weer anders: grote/rijke verhuurder of kleine verhuurder, huurder is onderdeel van een grote keten of éénpitter of iets er tussenin, huurder heeft wel of niet steun aangevraagd en/of gekregen, wel of niet of deels causaal verband tussen overheidsingrijpen en omzetsdaling, wel of niet zelfstandig besloten dicht te blijven toen het verbod was opgeheven, hoeveel omzet toch nog is verkregen uit afhaal en bezorgen etc. etc. etc. Wie meer ins en outs wil weten en meer richting wil krijgen in eventueel voorliggende gevallen of geschillen, bijvoorbeeld over de vraag of en zo ja in welke mate de omzetsderving moet worden bewezen, moet even doorlezen. Let op: het zomaar toepassen van deze uitspraak op retail is niet geheel zonder gevaar, dat zit toch net weer iets anders.

De huurder is een exploitant van een restaurant/café in Den Haag (het ging feitelijk om twee huurders maar dat is bijzaak). Vanwege de gedwongen sluiting van de horeca door de overheid vanaf 15 maart 2020 betaalt de huurder geen huur meer. De verhuurder meent dat dat niet is toegestaan op grond van de huurovereenkomst, de rechtspraak en het feit dat de huurder financiële steun vanuit de overheid krijgt en de verhuurder geen enkele steun zou krijgen.

De verhuurder laat er geen gras over groeien en vordert kort gezegd ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming. De huurder stelt vele tegenvorderingen in die er kort gezegd op neerkomen dat hij wél gerechtigd is tot huurkorting (en er dus geen reden is tot ontbinding) omdat er sprake is van een gebrek (art. 7:204 BW) dan wel onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW) door overheidsingrijpen en/of overmacht.

Gebrek

De rechtbank stelt dat hoewel de verhuurder er terecht op wijst dat het gehuurde gedurende de coronacrisis door huurder gebruikt kon worden voor bijvoorbeeld afhaal- en bezorgdiensten, dit er niet toe leidt dat hiermee het huurgenot is verschaft dat huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mocht verwachten. Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat niet alleen de stoffelijke toestand van de gehuurde zaak, maar elke daarop betrekking hebben omstandigheid die het genot beperkt, een gebrek vormt. Ook blijkt uit de parlementaire geschiedenis dat een (onvoorziene) overheidsmaatregel als gebrek wordt aangemerkt. De rechtbank beslist in die lijn dat er inderdaad sprake is van een gebrek. De rechtbank stelt vervolgens dat het verbod in de ROZ algemene voorwaarden tot huurprijsvermindering niet betekent dat huurprijsvermindering onmogelijk is omdat dit via een beroep op onvoorziene omstandigheden wél mogelijk is.

Onvoorziene omstandigheden (6:258 BW) en redelijkheid en billijkheid

Op grond van dit artikel kan de rechter – als er omstandigheden zijn die van dien aard zijn dat de ander naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de

overeenkomst niet mag verwachten - de gevolgen van een overeenkomst bijvoorbeeld wijzigen. Hieraan kan terugwerkende kracht worden toegekend. Bepalend is of partijen in de huurovereenkomst hebben voorzien of willen voorzien in de mogelijkheid van het optreden van onvoorziene omstandigheden. In dit geval was dat niet zo. De coronacrisis is onvoorzien en heeft geleid tot een fundamentele verstoring van het evenwicht in de huurovereenkomst en van dien aard dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Dat zich eerder virussen of economische crises hebben voorgedaan maakt dat oordeel niet anders.

Bij het weer in balans krijgen van de huurovereenkomst speelt voor de rechter een rol dat er nauwelijks omzet is geweest, in hoeverre de steunmaatregelen effect hebben gehad, of er een mogelijkheid aan klanten is geboden voor afhalen en/of bezorgen van maaltijden en in hoeverre huurder initiatieven heeft ontplooid om meer omzet te genereren. Maar bovenal hecht de rechtbank waarde aan het door huurder aangedragen bewijs voor het omzetverlies ten gevolge van de coronacrisis. De huurder legt over: een overzicht van de omzetcijfers over 2018, 2019 en 2020, een afschrift van alle Tikkie-betalingen terzake het afhalen en bezorgen, de kassa-uitdraaien over maart 2020 tot december 2020 en rekeningafschriften waaruit de steunbetalingen van de overheid blijken. Maar dat was kennelijk nog niet genoeg. De rechter verzocht de huurder na de mondelinge behandeling ook nog om de jaarrekeningen te overleggen. Al met al vond de rechter het overgelegde bewijs van de omzetsdaling ten gevolge van de crisis en het dóórlopen van de vaste lasten voldoende. Tegelijk was het bewijs geleverd dat de ontvangen steunmaatregelen (waaronder de TVL) niet toereikend was om de huur te kunnen betalen. De rechter neemt in zijn overwegingen mee dat de TVL niet alleen is bedoeld voor huurbetalingen, maar ook voor de overige vaste lasten.

Oordeel

De rechter vindt dat de huurovereenkomst weer in balans komt door de gevolgen van de coronacrisis gelijkmatig over de verhuurder en huurder te verdelen en wel op de volgende manier.

- Over de periode dat het gehuurde dicht was (wel afhaal en bezorgen mogelijk) (15 maart 2020 tot en met 31 mei 2020 en 15 oktober tot en met het moment dat de sluitingsmaatregel eindigt (ligt nog in de toekomst omdat Nederland nog steeds in lockdown zit)): een huurkorting van 50%.
- Over de periode dat het gehuurde niet dicht was, maar er beperkingen golden bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal plaatsen met een aangetoonde forse omzetsdaling (29 sept. tot 14 oktober 2020): een huurkorting van 25%.
- Over de periode dat het gehuurde niet dicht was, maar er beperkingen golden bijvoorbeeld ten aanzien van het aantal plaatsen, maar er “slechts” een omzetsdaling van 20% was (1 juni 2020 tot en met 28 september 2020): geen huurkorting.

De huurovereenkomst wordt dan ook dienovereenkomstig gewijzigd. De door verhuurder

gevorderde contractuele boete over de per saldo nog door huurder te betalen boete wordt gematigd tot nihil. Wel is de huurder over de huurachterstand de wettelijke handelsrente verschuldigd. Elke partij betaalt zijn eigen proceskosten.

Opvallend

Ik heb het vonnis bewust iets uitgebreider behandeld om te laten zien hoe deze rechter denkt, afweegt en oordeelt. Deze uitspraak geeft duidelijk concrete handvatten in voorliggende zaken hoewel deze ene uitspraak nu ook weer niet gelijk betekent dat elke rechter hetzelfde vindt en dezelfde afwegingen maakt. Wat ik zelf opvallend vind is dat het oordeel zich ook uitstrekt over de nabije toekomst (tot einde sluitingsmaatregel) en dat de TVL – 85% (!) van de vaste lasten bij een omzetsderving vanaf 30% - niet voorkómt dat de huurder toch een forse huurkorting krijgt. Ik denk dat een rechter in hoger beroep wel eens een wat lagere huurkorting zou kunnen toewijzen voor de tweede lockdown periode omdat de huurder in die periode toch fors meer door de overheid is gecompenseerd en maatregelen heeft kunnen nemen om het afhaken en bezorgen te optimaliseren. We gaan het zien.

Tot slot, ik zie veel initiatieven in de markt om corona clauses op te nemen in vaststellingsovereenkomsten of in nieuwe huurovereenkomsten. Daar is op zich niets mis mee, mits er heel goed wordt nagedacht over de formulering en vooral hoe dat in de nabije toekomst uitwerkt, want we zijn voorlopig nog niet van corona af. Punt is wel dat partijen zich later dan niet meer op deze rechtspraak kunnen beroepen omdat er dan geen sprake meer is van een onvoorziene omstandigheid, maar van een voorziene omstandigheid!

[Arjen de Bruijn](#)

+31 (0)35 7110844