

## Vitesse en Corona



Zoals u weet houden wij u in onze blogs op de hoogte van zoveel mogelijk Corona-gerelateerde rechtspraak, onder meer op het gebied van het huurrecht. De kort geding uitspraken volgen elkaar op dit moment in hoog tempo op. Steeds opnieuw zijn vragen aan de orde of de Corona-crisis kwalificeert als gebrek in huurrechtelijke zin, of de huurder een beroep op onvoorziene omstandigheden toekomt en/of met een beroep op de redelijkheid en billijkheid onder contractsbepalingen uit kan. Hieronder bespreken wij de uitspraak Rechtbank Gelderland van 29 mei jl. met nummer, [8509809](#), [ECLI:NL:RBGEL:2020:2768](#), waarbij voetbalclub Vitesse betrokken was.

Vitesse heeft in de afgelopen jaren nogal wat capriolen moeten uithalen om het hoofd financieel boven water te houden. Mogelijk is zij daardoor genoodzaakt geweest om een maandhuur van maar liefst 2 ton overeen te komen. Dat de club dan in de problemen komt als er tegenover die

huur geen inkomsten meer staan omdat er niet meer gevoetbald mag worden, verbaast niet.

### **“Onderhandelingen”**

Vitesse en haar verhuurder zijn er beiden met gestrekt been ingegaan. Vitesse is vanaf begin april 2020 volledig gestopt met het betalen van de huurpenningen. In reactie daarop heeft Stadion Arnhem (de partij aan wie de huurvorderingen gecedeerd waren) onmiddellijk het faillissement van Vitesse aangevraagd. Daarop heeft Vitesse alsnog – onder protest – de huur betaald, waarna de faillissementsaanvraag weer is ingetrokken.

Pas daarna zijn partijen gaan onderhandelen over een compromis. Deze onderhandelingen zijn niet geslaagd, waarna Vitesse een kort geding is gestart. Vitesse heeft daarin gevorderd dat de in de Coronatijd betaalde huur geheel of gedeeltelijk weer aan haar zou worden terugbetaald in afwachting van de uitkomst van een door Vitesse op te starten bodemprocedure.

### **Eisen Vitesse**

Vitesse legt aan haar eis ten grondslag dat de Coronacrisis zou kwalificeren als gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Een belangrijk argument hierbij is dat de geldende Noodverordening niet alleen meebrengt dat Vitesse geen betaald voetbalwedstrijden in het door haar gehuurde stadion mag laten plaatsvinden, maar ook de verhuurder het stadion ook niet ter beschikking mag stellen aan Vitesse. Nu deze situatie in ieder geval tot 1 september 2020 aan de orde zal zijn, is Vitesse van mening dat de bodemrechter zal oordelen zij niet gehouden zal worden aan de op de huurovereenkomst van toepassing zijnde bepaling 11.6 van de Algemene Bepalingen ROZ, waarin het wettelijke recht op huurprijsvermindering is uitgesloten.

### **Verweer**

Stadion Arnhem verweert zich door te stellen dat Vitesse haar betalingsproblemen onvoldoende heeft onderbouwd en Vitesse dus geen spoedeisend belang heeft bij haar vorderingen. Daarbij speelt een rol dat Stadion Vitesse al in 2019, ver vóór de Coronacrisis dus, al vragen had gesteld over een door de eigenaar van Vitesse afgegeven garantie en dat antwoorden daarop waren uitgebleven.

Bovendien ontkent Stadion Arnhem dat de Coronacrisis kwalificeert als gebrek en is zij van mening dat zij wel degelijk een beroep kan doen op voornoemde bepaling (11.6 van de Algemene Bepalingen ROZ), waarin het recht op huurprijsvermindering is uitgesloten.

### **Oordeel kantonrechter**

De kantonrechter oordeelt dat de beperkingen in de Corona-crisis wel degelijk een beroep op onvoorzienne omstandigheden kunnen rechtvaardigen. Het is volgens de kantonrechter namelijk moeilijk voorstelbaar dat partijen een dergelijke pandemie bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen hebben gehad.

De kantonrechter is bovendien van mening dat het niet kunnen gebruiken van het stadion als

gevolg van de Coronacrisis kwalificeert als gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Het begrip “gebrek” ziet immers op iedere omstandigheid die het huurgenot beperkt. De kantonrechter acht het ook goed mogelijk dat de bepaling 11.6 van de Algemene Bepalingen ROZ opzij gezet kan worden met een beroep op onvoorziene omstandigheden en/of de redelijkheid en de billijkheid.

Dat Vitesse toch aan het kortste eind trekt omdat zij onvoldoende inzicht in haar financiële situatie heeft gegeven (Vitesse had onder nadere niet gereageerd op het verweer dat in de periode mei – augustus sowieso nauwelijks thuiswedstrijden gespeeld zouden worden) en de kantonrechter daarom geen spoedeisend belang heeft willen aannemen, is voor mij als Vitesse-aanhanger jammer, maar voor de rechtsontwikkeling minder interessant.

### **Tot slot**

Er zijn inmiddels meerdere uitspraken gedaan, waaruit blijkt dat bij een gedwongen sluiting van het gehuurde als gevolg van de Corona-crisis een beroep op onvoorziene omstandigheden kansrijk is. Hetzelfde geldt voor een beroep op de redelijkheid en billijkheid, dat kan meebrengen dat bepalingen uit een overeenkomst, zoals de bepaling waarin het recht op huurprijzvermindering is uitgesloten, opzij gezet kunnen worden.

Hoewel het hier “slechts” om uitspraken in kort geding gaat, voorlopige oordelen dus, bieden deze uitspraken een goed richtsnoer voor partijen om in overleg te gaan om de gevolgen van de Coronacrisis voor hun huurrelatie te bespreken. Zomaar stoppen met betalen, zoals Vitesse gedaan heeft, is dan vaak niet de beste manier om die onderhandelingen af te trappen. Zo blijkt ook hier maar weer.

Vragen? Neem gerust contact met ons op.

[PHAROS advocaten](#)

+31 (0)35 7110844