



Geeft de coronacrisis aanspraak op huurkorting?

In deze Law Alert besteden we aandacht aan de belangrijkste aspecten van de eerste uitspraken van de rechter en geven we handvatten voor de praktijk.

De eerste uitspraken in kort geding

Op 27 mei 2020 en 29 mei 2020 zijn er uitspraken gedaan in kort geding over de vraag of huurders aanspraak konden maken op huurkorting of een opschortingsrecht als gevolg van de coronamaatregelen.

Het gaat om de uitspraak *Sigismund/InBev* van 27 mei 2020 en *Stadion Arnhem/Vitesse* van 29 mei 2020. Op 3 juni 2020 volgde de uitspraak *A./Urbana Zwolle*.

Is verplichte sluiting als gevolg van het coronavirus een gebrek?

In de uitspraken *Sigismund/InBev* en *Arnhem/Vitesse* heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat een sluiting van het gehuurde als gevolg van een overheidsmaatregel (in deze gevallen een Noodverordening) een gebrek vormt.

Het ging in deze uitspraken om een voetbalstadion en een café, maar het zal vermoedelijk om alle bedrijfsruimten gaan die als gevolg van de regionale Noodverordeningen tijdelijk moesten sluiten voor publiek. Of gedeeltelijke openstelling na versoepeling van de overheidsmaatregelen zou kunnen leiden tot een (minder ernstig) gebrek, is niet aan de orde geweest in deze uitspraken.

Vervolgens is de vraag of huurder vanwege dat gebrek recht heeft op evenredige vermindering van de huurprijs.

De aanspraak op huurprijsvermindering is van regelen recht en kan dus in de overeenkomst worden uitgesloten. In de uitspraak *Sigismund/InBev* was dat naar het oordeel van de voorzieningenrechter niet uitgesloten. Het ging om een oud ROZ model (uit 1980). En dus was het voorlopig oordeel dat Inbev wel een beroep kan doen op huurprijsvermindering.

In de nieuwere ROZ modellen is huurprijsvermindering als gevolg van een gebrek weliswaar uitgesloten, maar uit de uitspraak *Stadion Arnhem/Vitesse* volgt dat deze bepaling op grond van redelijkheid en billijkheid en (vooral) op grond van onvoorziene

omstandigheden opzij kan worden gezet en gewijzigd kan worden.

Over de vraag of een gedwongen sluiting van het gehuurde als gevolg van een overheidsmaatregel in het kader van het coronacrisis steeds als een gebrek kwalificeert zijn niet alle rechtbanken het eens.

Zo werd in de procedure *A./Urbana Zwolle* door de voorzieningenrechter van de rechtbank Overijssel geoordeeld dat de gedwongen sluiting van een restaurant een aan de huurder toe te rekenen omstandigheid is die voor diens rekening komt. De voorzieningenrechter kwam tot dit oordeel op basis van de algemene bepalingen bij de huurovereenkomst (ROZ model 1994), op basis waarvan de huurder dient zorg te dragen voor de vergunningen die hij voor de uitoefening van het bedrijf nodig heeft en waarbij intrekking van een vergunning geen aanleiding kan geven tot enige actie tegen de verhuurder.

De voorzieningenrechter was van oordeel dat daarmee het risico van de sluiting door partijen contractueel bij de huurder was neergelegd en geen gebrek oplevert. Dergelijke bepalingen zijn ook in de meest recente ROZ modellen opgenomen.

Is het coronavirus een onvoorziene omstandigheid?

In de uitspraak *Stadion Arnhem/Vitesse* heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat de beperkingen in verband met de coronacrisis als een onvoorziene omstandigheid moet worden aangemerkt. Nu de meeste huurovereenkomsten op dezelfde ROZ modellen zijn gebaseerd, ligt het voor de hand dat dit in het algemeen zal worden aangenomen.

Voor het wijzigen van de huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden geldt echter een hoge drempel: ongewijzigde instandhouding moet onaanvaardbaar zijn. De kort gedingrechter in de procedure *Stadion Arnhem/Vitesse* betrok daarbij de volgende aspecten:

- De maatschappelijke positie en de onderlinge verhouding van partijen.
- De aard en ernst van de betrokken belangen
- De omvang van het verlies (maar ook de besparingen) voor huurder als gevolg van de coronacrisis.

- De financiële situatie van huurder voor aanvang van de crisis.
- De financiële situatie van huurder komende maanden als er geen coronacrisis zou zijn geweest
- De afhankelijkheid van verhuurder van de huur in verband met bijvoorbeeld financieringslasten

In deze uitspraak concludeert de rechter dat huurder de financiële gevolgen van de coronacrisis onvoldoende inhoudelijk heeft onderbouwd en (dus) niet voldoet aan de hoge drempel. De huurovereenkomst blijft in dit kort geding ongewijzigd in stand.

Handvatten voor de praktijk

Hoewel het gaat om uitspraken van (verschillende) voorzieningenrechtshouders in kort geding, kunnen er toch voorzichtig een aantal belangrijke uitgangspunten uit worden afgeleid:

- Een huurder kan een beroep op onvoorziene omstandigheden doen, ook als in de huurovereenkomst staat dat huurder geen recht heeft op huurprijsvermindering in geval van een gebrek.
- Het is voor verhuurders belangrijk om kritisch te blijven op verzoeken van huurders tot tijdelijke aanpassing van de huurbetaling. Verhuurders dienen hiertoe de aangeleverde informatie nauwgezet te beoordelen, aan de hand van de specifieke afspraken in de huurovereenkomst en de omstandigheden van het geval.
- Onvoorziene corona-omstandigheden leiden niet altijd tot huurprijsvermindering, maar alleen als ongewijzigde huurbetaling onaanvaardbaar is. Die drempel is onverminderd hoog.
- Alle omstandigheden van het geval zijn van belang.
- Een huurder zal een goede financiële onderbouwing moeten geven van diens verslechterde financiële positie. Met de enkele verwijzing naar omzetstaatjes en jaarrekeningen is de huurder er nog niet.

In het algemeen zullen huurders – met het oog op de vertrouwelijkheid of de concurrentie – geen of maar beperkt inzicht willen geven in hun onderliggende financiële gegevens. Om aan de bezwaren van huurders tegemoet te komen zou huurder aan verhuurder kunnen vragen een geheimhoudingsverklaring te tekenen. Mocht de verstrekking in het kader van een procedure plaatsvinden dan is het ook mogelijk om de rechter

te vragen te bepalen dat het voor (weder)partijen verboden is om mededelingen te doen aan derden over die informatie en dat die gegevens niet in het vonnis komen of worden weggelaten bij publicatie daarvan.

- Kwalificatie van coronamaatregelen als een gebrek, helpt de huurder alleen als in de huurovereenkomst huurprijsvermindering bij gebreken NIET is uitgesloten.

De vraag of een gedwongen sluiting van het gehuurde in het kader van het coronavirus als een gebrek kwalificeert wordt in de rechtspraak nog niet eenduidig beantwoord. Naar verwachting zal hierover in de nabije toekomst met het verschijnen van nieuwe uitspraken meer duidelijkheid worden verschaft.

Wat HVG Law voor u kan doen

Het coronavirus raakt Nederland hard. Wij staan klaar om u te helpen alle uitdagingen het hoofd te bieden in deze ingrijpende en heftige tijden. Wij begrijpen wat u overkomt en denken mee. Met praktische adviezen en oplossingen ontzorgen wij u op juridisch gebied.

COVID-19 helpdesk

Onze helpdesk is bereikbaar via info@hvglaw.nl



Anne Bos

Advocaat Real Estate

E: anne.bos@hvglaw.nl

T: 06 21 25 25 19



Olivier Alberts

Advocaat Real Estate

E: olivier.alberts@hvglaw.nl

T: 06 29 08 41 34

Over HVG Law

HVG Law LLP (HVG Law) behoort tot de top van de Nederlandse advocatuur en notariaat en kenmerkt zich door een ondernemende, innovatieve en oplossingsgerichte benadering. HVG Law biedt, met meer dan 150 toegewijde en pragmatische advocaten en (kandidaat-)notarissen, hoogwaardig juridische dienstverlening vanuit een brede en multidisciplinaire context. Onze advocaten en (kandidaat-)notarissen zijn actief op alle rechtsgebieden en sectoren die voor het bedrijfsleven, bestuurders, aandeelhouders en overheden relevant zijn en hebben kennis van uw business én markt. Op onze vestigingen in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven, New York, Chicago en San Jose (Donahue & Partners LLP in de VS) zijn wij in staat onze nationale en internationale cliënten oplossingen te bieden voor juridische vraagstukken. In Nederland heeft HVG Law LLP een strategische alliantie met Ernst & Young Belastingadviseurs LLP en tevens maken wij onderdeel uit van het global EY Law netwerk.