



COVID-19: Update coronacrisis en huurprijsvermindering

In deze Law Alert geven we met de beschikbare juridische uitspraken een update met handvatten voor de praktijk

Uitspraken in kort geding

Inmiddels is er een aantal uitspraken in kort geding gewezen over de vraag of huurders door de gevolgen van de coronacrisis aanspraak kunnen maken op huurprijsvermindering.

In deze Law Alert zetten wij een aantal belangrijke uitspraken voor u op een rij, met handvatten voor de praktijk.

Is het coronavirus een gebrek aan het gehuurde?

Uit de tot nu toe gewezen uitspraken volgt dat het verplicht sluiten van het gehuurde als gevolg van een overheidsmaatregel als een gebrek aan het gehuurde wordt gezien.

Het is nog onduidelijk of huurders die het gehuurde vrijwillig hebben gesloten of huurders die door de overheidsmaatregelen kampen met een sterk verminderd aantal bezoekers (bijvoorbeeld in winkelcentra) zich ook in alle gevallen op de gebrekenregeling kunnen beroepen. In een aantal uitspraken is geoordeeld dat de vraag of sprake is van een gebrek door de bodemrechter zal moeten worden beantwoord.

Een contractuele uitsluiting van huurprijsvermindering, zoals in de recente ROZ modellen, betekent nog niet dat de huurder met lege handen staat (zie ook onze eerdere Law Alert). In de uitspraak *Stadion Arnhem/Vitesse* oordeelde de voorzieningenrechter dat redelijkheid en billijkheid en onvoorziene omstandigheden soelaas kunnen bieden, ook als een beroep op huurprijsvermindering is uitgesloten.

Is het coronavirus een onvoorziene omstandigheid?

In de uitspraken komt naar voren dat de coronacrisis kwalificeert als een onvoorziene omstandigheid. Het is niet aannemelijk dat partijen bij het aangaan van een huurovereenkomst rekening hebben gehouden met de gevolgen van de coronacrisis. Dat is ook beslist in een

eerste bodemuitspraak van de rechtbank Rotterdam van 7 augustus 2020 (ECLI:NL:RBROT:2020:7089) en in een eerste uitspraak in hoger beroep (in kort geding) van het hof Amsterdam van 14 september 2020 (ECLI:NL:GHAMS:2020:2604).

Dit betekent echter niet dat iedere huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden kan worden gewijzigd. De rechter zal de huurovereenkomst alleen wijzigen als het onaanvaardbaar is dat de overeenkomst ongewijzigd in stand blijft. Bij die beoordeling zijn alle omstandigheden van het geval relevant.

De huurder moet aantonen dat zij zodanig financieel nadeel heeft geleden dat het onaanvaardbaar is dat de huurovereenkomst ongewijzigd in stand blijft. Uit de beschikbare uitspraken volgt dat de huurder het financiële nadeel zal moeten aantonen door inzicht te geven in de volgende aspecten:

- de hoogte van de omzet in de periode voorafgaand aan de coronacrisis (tot februari 2020);
- het geleden omzetverlies in de periode van de coronacrisis (vanaf maart 2020);
- een onderbouwing van de relatie tussen het omzetverlies en de coronacrisis;
- in hoeverre de huurder nog in staat is de maandelijkse bedrijfskosten te voldoen;
- wat zijn de kostenbesparingen door het niet gebruiken van het gehuurde; en/of
- is er sprake van ontvangen overheidssteun?

De huurprijsvermindering

Als een beroep op huurprijsvermindering op grond van een gebrek of onvoorziene omstandigheden slaagt, moet vervolgens de hoogte en duur van de huurprijsvermindering worden vastgesteld. De rechter heeft hierin veel vrijheid.

In veel gevallen heeft de voorzieningenrechter geoordeeld dat het financiële nadeel 50/50 over partijen moet worden verdeeld, omdat beide partijen in deze situatie geen verwijt kan worden gemaakt. In de bodemprocedure wordt de definitieve hoogte en duur van de huurprijsvermindering vastgesteld. De beslissing van de voorzieningenrechter is immers slechts een voorlopig oordeel.

De uitspraken in kort geding zien voornamelijk op huurprijsvermindering door de sluiting van het gehuurde tijdens de 'intelligente lockdown' (vanaf 15 maart 2020 tot 1 juni 2020). Inmiddels is de tweede coronagolf uitgebroken en heeft de overheid nieuwe maatregelen getroffen.

In een recente uitspraak in kort geding van 7 oktober 2020 (ECLI:NL:RBAMS:2020:4904) heeft de rechter geoordeeld dat de huurder van een café ten aanzien van de nieuwe overheidsmaatregelen recht heeft op 50% huurprijsvermindering over de periode van 1 oktober 2020 tot 1 januari 2021. De voorzieningenrechter acht het aannemelijk dat de huurder voor deze periode geen tot minimale omzet zal draaien. Over de periode dat het café gedeeltelijk was geopend (juli, augustus, september) moet de huurder 75% van de huurprijs betalen.

- Nu partijen naar verwachting nog een lange periode met diverse coronamaatregelen te maken zullen krijgen, is het van belang om met elkaar in gesprek te gaan om onderling afspraken te maken over de huurbetaling. In geval van onvoorziene omstandigheden blijft een heronderhandelingsplicht immers het uitgangspunt. Door het maken van onderlinge afspraken kan een eventuele procedure bij de rechter worden voorkomen.

Handvatten voor de praktijk

Op basis van de verschillende uitspraken van de voorzieningenrechters kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- In veel gevallen is geoordeeld dat het verplicht sluiten van het gehuurde moet worden aangemerkt als een gebrek. Het is echter nog maar de vraag of deze lijn in bodemprocedures zal worden gevolgd. Het is wachten op de eerste uitspraken.
- De coronacrisis wordt aangemerkt als onvoorziene omstandigheid. Dit betekent nog niet dat de huurovereenkomst zal worden gewijzigd. De voorzieningenrechters benadrukken dat wijziging van de huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden terughoudend moet worden toegepast.
- Ook de contractuele uitsluiting van het recht op huurprijsvermindering in ROZ modellen kan op grond van de redelijkheid en billijkheid en onvoorziene omstandigheden opzij worden geschoven.
- Een huurder moet aantonen dat zij door de gevolgen van de coronacrisis een zodanig financieel nadeel lijdt dat de huurovereenkomst moet worden gewijzigd.
- Als verhuurder is het van belang de verzoeken tot huurprijsvermindering kritisch te beoordelen. De verhuurder mag om gedetailleerd inzicht in de financiële situatie vragen. Het overleggen van omzetstaatjes en geconsolideerde jaarrekeningen is hierin niet voldoende.

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.