Huur tijdens coronasluiting, hoe zit dat nu precies?

Sinds de uitbraak van de coronacrisis in ons land eind februari 2020 speelde en speelt bij huurders van horecapanden (inclusief kantines van bijvoorbeeld sportverenigingen) én winkels de prangende vraag of zij wel de volledige huur verschuldigd zijn over de tijd dat "hun" pand niet in volle omvang kan worden geëxploiteerd als gevolg van de van overheidswege opgelegde coronamaatregelen.

Huurders van genoemde bedrijfsruimtes zagen en zien zich nog steeds geconfronteerd met aanzienlijke beperkingen waar het gaat om sluitingstijden en het mogen en kunnen ontvangen van klanten. Dat roept dan ook de vraag op of huurders wel het volle pond aan huurpenningen voor hun rekening moeten blijven nemen.

Opschorting van de huurbetaling?

Vanaf maart 2020 (eerste sluitingen) kwamen de eerste kort geding zaken en daarin viel een duidelijke lijn te ontdekken hoe rechters tegen de door huurders gewenste opschorting van huur aankeken. Die lijn was dat rechters de overheidsmaatregel van het tijdelijk moeten sluiten van een bedrijfspand veelal als een gebrek aan het gehuurde beschouwden. Op grond van het bepaalde in artikel 7:204 BW lid 2 is een gebrek "een staat of een eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft". Niet alleen de stoffelijke toestand van de gehuurde zaak maar elke daarop betrekking hebbende omstandigheid die het genot beperkt vormt een gebrek. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat ook een (onvoorziene) overheidsmaatregel als gebrek wordt aangemerkt.

Omdat veel standaard huurovereenkomsten (ROZ-modellen) een clausule bevatten waarin de aansprakelijkheid voor gebreken door de verhuurder is uitgesloten, redde de huurder het in beginsel niet met de vaststelling van de rechter dat de coronasluiting mocht worden gezien als een gebrek.

Belangrijker was dat het gros van de rechters van mening was dat er ook sprake was van een onvoorziene omstandigheid door de gedwongen sluiting. Op grond van artikel 6:258 BW kan de rechter op verzoek van één der partijen de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten.

En soms zelfs oordeelde de rechter dat ook in geval van een niet gedwongen sluiting, zoals bijvoorbeeld de Rechtbank Amsterdam op 27 augustus 2020, sprake was van een onvoorziene omstandigheid. Die onvoorziene omstandigheid zette volgens de rechters een eventuele exoneratie (uitsluiting van de aansprakelijkheid) dan opzij. Met als gevolg dat rechters een opschorting van de huur (afhankelijk van het geval) van 25-50% veelal gerechtvaardigd achtten. Voor de duur van de werkelijke sluiting was het percentage in de regel 50%.

Omdat de uitspraken van de rechters een voorlopig karakter hadden en een opschorting van de huur nog geen kwijtschelding inhield was het wachten op een eerste uitspraak in een zogenaamde bodemprocedure.

Kwijting van (een deel van) de huurprijs?

Op 27 januari 2021 was het zover: de Rechtbank Den Haag (bron: ECLI:NL:RBDHA:2021:461) oordeelde over de vraag of een horecaondernemer als huurder recht heeft op een huurkorting als gevolg van de gedwongen sluiting van diens horecazaak wegens de coronacrisis. Die uitspraak luidt dat deze horecaondernemer slechts 50% van de huurprijs hoeft te betalen tijdens de lockdown. Deze uitspraak is niet alleen van belang voor restaurateurs en café-eigenaren maar ook voor huurders van kantines en voor winkeliers in het gehele land.

De plicht tot herstellen evenwicht afspraken in de huurovereenkomst

De kantonrechter in Den Haag heeft zijn uitspraak, dat de betreffende horecaondernemer tijdens de sluiting slechts 50% van de huur hoeft te betalen, gebaseerd op de gedachte dat de coronacrisis, gelet op haar omvang en de gevolgen voor de economie en de maatschappij, als een onvoorziene omstandigheid moet worden beschouwd.

Naar het oordeel van de kantonrechter bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst rekening hebben gehouden (of hebben kunnen houden) met een gezondheidscrisis van deze omvang, waarbij diverse overheidsmaatregelen worden getroffen die maken dat het gehuurde gedurende langere tijd niet kan worden gebruikt, dan wel waardoor het overeengekomen gebruik wordt belemmerd. Dit was ook in de lijn van de kort geding uitspraken in 2020. Huurder en verhuurder hebben deze pandemie en haar gevolgen niet verdisconteerd in de afspraken zoals vastgelegd in de huurovereenkomst, aldus de rechter. Er is wegens de coronacrisis en de getroffen overheidsmaatregelen sprake van een fundamentele verstoring van het evenwicht in de huurovereenkomst. Verhuurder mag hierdoor niet een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst verlangen. Verhuurder mag dus niet verlangen dat de huurder de volledige huurprijs blijft betalen.

Dat betekent volgens de rechter dat ook als een verhuurder eerder heeft ingestemd met een huuropschorting, de huurder recht heeft op een huurkorting.

Geldt uitspraak alleen voor horecaondernemers?

De uitspraak van de rechter van 27 januari 2021 geeft niet alleen de horecaondernemers maar ook de winkeliers tools om met succes bij hun verhuurder aan te kloppen voor compensatie. De kantonrechter heeft namelijk bepaald dat de gevolgen van de coronacrisis gelijkelijk over partijen dient te worden verdeeld gedurende de periode waarin een huurder de exploitatie van zijn/haar onderneming geheel heeft moeten staken.

De zienswijzen van deze kantonrechter kunnen in elk geval over de periode dat winkels gedwongen hun deuren moesten sluiten één-op-één worden toegepast bij de vraag of ook winkeliers recht hebben op een huurkorting. Dat ook winkeliers, als zij hun omzetverlies wegens corona en de beperkende maatregelen kunnen aantonen, recht hebben op een huurkorting ligt met deze allereerste bodemuitspraak mijns inziens voor de hand. In geval van een verplichte sluiting is een korting van 50% voor de hand liggend.

Terugwerkende kracht?

Tenzij er door een huurder met diens verhuurder al afspraken zijn gemaakt over de huurbetaling in coronatijd kan ook met terugwerkende kracht aanspraak op een huurkorting worden gemaakt. Ook dat is een belangrijk gevolg van deze uitspraak.

Peelland Advocaten
huurrecht - arbeidsrecht - mediation - consumentenrecht

Mocht u als winkelier of horecaondernemer, inclusief huurder van een (sport)kantine naar aanleiding van de uitspraak van 27 januari 2021 een poging willen wagen om alsnog korting te krijgen op de al dan niet opgeschorte huurpenningen of u heeft overige vragen over dit onderwerp neem gerust contact op met Roel Janssen van Peelland Advocaten via roel@peellandadvocaten.nl of 06-46076558.

Roel Janssen
Advocaat