

➤ Corona-korting: (te) kort door de bocht ◀

Auteurs: Tomas Steenmetser en Anne Le Grand

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad het arrest gewezen waar menig verhuurder en huurder in Nederland op zat te wachten.¹ Het arrest – en de daarin genoemde ‘vastelastenmethode’ om de eventuele huurkorting te berekenen – biedt tot op zekere hoogte duidelijkheid over de gevolgen van de COVID-19 crisis voor huurovereenkomsten. Maar uit het arrest blijkt ook dat het steeds gaat om maatwerk.

Niet elke huurder van 290-bedrijfsruimte (winkels en horeca) met omzetverlies komt automatisch in aanmerking voor een aanpassing van de huurovereenkomst op grond van corona als onvoorziene omstandigheid (art. 6:258 BW). Steeds moet worden bekeken of de huurder wel voldoet aan de voorwaarden die de Hoge Raad heeft genoemd.² In de praktijk zien wij echter regelmatig dat er zonder meer een huurkorting van 50% wordt ‘geclaimd’, onder verwijzing naar de vastenlastenmethode, waarbij die huurkorting dan ook nog eens moet gelden voor een hele lange periode. Die insteek zet de verhoudingen tussen huurders en verhuurders onnodig onder druk. Daarom is het tijd om wat piketpalen te slaan.

Overheidsmaatregelen

Het belangrijkste uitgangspunt is dat de Hoge Raad corona an sich niet als onvoorziene omstandigheid kwalificeert. Het enkele gegeven dat COVID-19 nog steeds ons leven beïnvloedt, is dus niet relevant.

Het draait allereerst om de overheidsmaatregelen. Als een huurder als gevolg van de overheidsmaatregelen de door hem gehuurde bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, kan er sprake zijn van een onvoorziene omstandigheid die leidt tot een huurkorting. Een huurkorting is dus niet (meer) aan de orde indien de overheidsmaatregelen zijn opgeheven.

Het reële scenario dat corona – ook na opheffing van de overheidsmaatregelen – enig (na)effect heeft op de omzetten van huurders doet hier niet aan af. Dat effect behoort tot het ondernemersrisico van de huurder. De Minister van VWS, Ernst Kuipers, heeft dat in feite ook bevestigd in zijn Kamerbrief van 8 februari 2022, waarin hij aankondigt dat de steunmaatregelen (de TVL) op korte termijn zullen vervallen.³ Hij schrijft: *"In het licht dat we op de langere termijn met corona zullen moeten leven, constateren we ook dat de huidige generieke steun voor deze langere termijn niet houdbaar is. Deze wetenschap vraagt om een terugkeer naar reguliere economische dynamiek waarbij Corona goeddeels onderdeel wordt van het gewone ondernemersrisico."*

¹ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974.

² Behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, is er sprake van een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW als:

- de huurovereenkomst is gesloten voor 15 maart 2020 (voor nadien gesloten huurovereenkomsten is meestal geen sprake van een onvoorziene omstandigheid);
- de huurder voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek, en;
- die huurder als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie de door hem gehuurde 290-bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren.

³ Kamerbrief van de Minister van VWS d.d. 8 februari 2022.

Beperkingen in het gebruik van het gehuurde

Zoals gezegd moet het gaan om overheidsmaatregelen die zodanig ingrijpend zijn, dat de gehuurde bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan worden geëxploiteerd. Maatregelen die de exploitatie zelf niet beïnvloeden, zoals de mondkapjesplicht en het tonen van de corona-checkapp, kunnen dus geen reden zijn voor huurkortingen.

In zoverre zijn de uitspraken van rechters waarin huurkortingen worden toegewezen over nagenoeg de gehele periode sinds de uitbraak van het corona-virus onjuist. Het is immers niet zo dat de beperkende overheidsmaatregelen deze gehele periode hebben gegolden. Laat staan voor iedere branche in de detailhandel en de horeca. En ook bij de branches waar gedurende langere tijd strenge maatregelen golden, kan de huurkorting enkel van toepassing zijn als de gehuurde bedrijfsruimte daardoor niet of nauwelijks kon worden geëxploiteerd.

Afwijken 50/50 verdeling

Als een korting op de huurprijs gerechtvaardigd is, dan is een gelijke verdeling van het nadeel het vertrekpunt, maar geen absolute regel. Dat wordt nogal eens miskend. De redelijkheid en billijkheid zijn bepalend binnen het leerstuk van de onvoorziene omstandigheden. Die

redelijkheid en billijkheid kunnen met zich meebrengen dat op grond van de specifieke omstandigheden van het geval wordt afgeweken van de 50/50 verdeling. De Hoge Raad stelt dat ook expliciet in zijn arrest.⁴ In de praktijk is bijvoorbeeld relevant of en in welke mate de huurder zijn bedrijfsvoering heeft aangepast, bijvoorbeeld door het opzetten van een afhaal- en bezorgservice. Van een huurder mag verwacht worden dat hij zijn nadeel beperkt, voor zover dat redelijkerwijs mogelijk is. En er zijn tal van andere relevante omstandigheden denkbaar. De Hoge Raad geeft overigens ook geen limitatieve opsomming van omstandigheden. Ook om die reden is maatwerk dus vereist.

Genuanceerd gesprek

De uitspraak van de Hoge Raad is gebalanceerd en kent tal van nuances, maar die worden geregeld over het hoofd gezien. Dat doet afbreuk aan het gezamenlijke doel van verhuurders en huurders: het maken van redelijke afspraken. Het arrest van de Hoge Raad vormt de leidraad om tot redelijke afspraken te komen, maar iedere situatie zal wel steeds op zichzelf en kritisch moeten worden bekeken. Dat geldt ook voor de aard van de betreffende overheidsmaatregelen en het tijdvak waarin die gegolden hebben. De tijd dat klakkeloos huurkorting wordt geclaimd en soms ook wordt toegewezen, moet voorbij zijn.

⁴ Hoge Raad 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, r.o. 3.3.3.

Auteurs

Tomas Steenmetser

Advocaat, Partner



Tomas Steenmetser is een absolute specialist op het gebied van huurrecht voor bedrijfsruimte. Hij staat samen met zijn team voornamelijk verhuurders bij. Het gaat dan vooral om institutionele beleggers en family offices. Hij is tevens een vertrouwde adviseur voor de IVBN, de branchevereniging voor institutionele beleggers. Tomas behandelt ook zaken op het gebied van koop en algemeen verbintenissenrecht gerelateerd aan vastgoed en hij is daarnaast goed ingevoerd in het faillissementsrecht.

M: +31 6 5395 9510

E: t.steenmetser@lexence.com

Anne Le Grand

Advocaat



Anne Le Grand is gespecialiseerd in huurrecht bedrijfsruimte en huurrecht woonruimte. Zij adviseert en procedeert in zaken over onder meer huurovereenkomsten, huurbeëindigingen, gebreken en renovatie.

M: +31 6 5523 6141

E: a.le.grand@lexence.com



Lexence

Amstelveenseweg 500
1081 KL Amsterdam
Postbus 75999
1070 AZ Amsterdam

T: +31 20 573 6736
E: info@lexence.com