

NIEUWS VAN DEZE MAAND

HUURPRIJSVERMINDERING VANWEGE DE CORONACRISIS: EEN EERSTE INDRUK UIT DE RECHTSPRAAK



Voor u ligt 't Raedsstuk , de nieuwsbrief van Raedshuys Bedrijfsjuristen, uw eigen bedrijfsjurist(en). Nu wetten en regels doorlopend veranderen en uw bedrijfsvoering aan deze veranderingen veelal onderhevig is, houden wij u middels de nieuwsbrief op de hoogte van de meest relevante wijzigingen voor uw onderneming.

De huurprijs: als het zwaard van Damocles

Waar Covid-19 zich begin 2020 als een ver-van-mijn-bed-show manifesteerde, kan thans niemand onder deze Coronacrisis uit. Dit met alle gevolgen van dien, niet in de laatste plaats de huurpenningen die maandelijks voldaan dienen te worden. Bij gemis aan inkomsten vanwege de 'lockdown' is deze betaalplicht voor veel ondernemers inmiddels zeer problematisch.

Welke rechtsregels zijn van toepassing in uitzonderlijke gevallen zoals de huidige crisis?

Vanzelfsprekend zijn op overeenkomsten betreffende huur van bedrijfspanden de huurrechtelijke regels uit het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Ingevolge deze regels kan een huurder (eventueel met terugwerkende kracht) aanspraak maken op huurprijsvermindering indien sprake is van een gebrek waardoor een huurder niet het volledige huurgenot heeft.¹

Daarnaast zijn er ook algemene bepalingen betreffende overeenkomsten van toepassing. Hierin is onder meer opgenomen dat de rechter de gevolgen van een overeenkomst kan wijzigen indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor de oorspronkelijk bedongen gevolgen niet langer redelijk en billijk zijn.²

Onvoorziene omstandigheden en redelijkheid en billijkheid

Het gros van de rechtelijke uitspraken betreffende huurkorting vanwege Covid-19 laat zien dat de beperkende overheidsmaatregelen als onvoorziene omstandigheid bestempeld worden.

Vervolgens dient de drempel van hetgeen onder bepaalde omstandigheden gerechtvaardigd is overschreden te worden alvorens een (tijdelijke) huurprijsverlaging op zijn plaats is. Zowel uit de wetsgeschiedenis als vaste rechtspraak van de Hoge Raad blijkt dat dit slechts in zeer uitzonderlijke gevallen aan de orde is.³ Bij de beoordeling hiervan moeten alle omstandigheden van het specifieke geval afgewogen worden.

Omstandigheden die bij de vordering strekkende tot (tijdelijke) huurkorting een rol kunnen spelen zijn onder andere: wat partijen bij huurovereenkomst overeengekomen zijn, de hoedanigheid van partijen, in hoeverre huurder door de overheidsmaatregelen is geraakt, de mate waarin de huurder door de overheid is gecompenseerd en in hoeverre de huurder anders had kunnen of moeten handelen, doch ook de financiële positie en belangen van de verhuurder.⁴

Verdeling financieel nadeel

De kantonrechter oordeelt dat de impact van de Coronamaatregelen op de bedrijfsvoering dusdanig kan zijn dat sprake is van een fundamentele verstoring van het evenwicht in de tussen partijen gesloten huurovereenkomst.

¹ Rechtbank Amsterdam, 8 maart 2021, Zaaknummer: 8755596.

² Artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek.

³ Hoogste (civiel)rechterlijke instantie in Nederland.

⁴ Rechtbank Rotterdam, 9 december 2020 Zaaknummer: 8873746.

Bijvoorbeeld doordat de prestatie van de verhuurder (de mogelijkheid om het gehuurde te laten exploiteren) en de prestatie van de huurder (betaling van de huurprijs) uit balans is geraakt. Nu geen van beide partijen ter zake een verwijt kan worden gemaakt, oordeelt de rechter dat het financiële nadeel als gevolg van de beperkende maatregelen over hen verdeeld dient te worden.

Opgemerkt zij dat inzage in de omzetzaling verschaft dient te worden, zodat aan de hand daarvan een percentage aan huurkorting bepaald kan worden. De Rechtbank Amsterdam hanteert daarbij de benadering dat de omzetzaling (%) gedeeld door twee, van de huurprijs afgetrokken dient te worden en dit de tijdelijke verlaagde huurprijs rechtvaardigt.⁵

Bij een aangetoonde omzetzaling van bijvoorbeeld 70% bedraagt de huurprijsvermindering aldus 35% ten opzichte van de overeengekomen huurprijs.

Doe u voordeel met deze handvaten gedurende deze onzekere periode!

Vragen: heeft u naar aanleiding van dit artikel vragen, neem dan gerust contact met ons op.

***Doen waar je goed in bent,
dát maakt het verschil***



Bezoekadres
Kloosterstraat 37
6369 AB Simpelveld
(045) 700 2100

Postadres
Postbus 21007
6369 ZG Simpelveld
info@raedshuys.nl

⁵ Rechtbank Amsterdam, 9 maart 2021,
Zaaknummer: 8701992