

LEGAL UPDATE

Coronakorting op de huur: op de drempel bij de Hoge Raad

Datum: 1 oktober 2021

Tussen verhuurders en huurders wordt nog steeds getwist over de vraag of de huurder aanspraak kan maken op een korting op de huur over de periode dat de huurder in zijn bedrijfsvoering is getroffen door de maatregelen die de overheid heeft getroffen ter beteugeling van de coronapandemie. Voor een deel worden regelingen in overleg getroffen maar voor een deel wordt er ook stevig geprocedeerd. In die procedure-trein heeft de rechtbank Limburg eind maart 2021 prejudiciële vragen gesteld aan de Hoge Raad. In die procedure heeft A-G Wissink op 30 september 2021 een conclusie geschreven. Een dergelijke conclusie is een wetenschappelijke verhandeling over de aan de Hoge Raad voorgelegde rechtsvragen. Omdat de Hoge Raad doorgaans een dergelijk advies volgt, is de inhoud van de conclusie voor de praktijk al van groot belang.

In de conclusie beschrijft Wissink het hele palet aan juridische argumenten die tussen verhuurders en huurders kunnen worden gewisseld. Op een aantal twistpunten maakt Wissink keuzes en hakt ook knopen door. Wissink sluit niet uit dat de coronamaatregelen in de huurverhouding (toch ook) kwalificeren als "gebrek". De huurder kan immers het gehuurde niet gebruiken voor het overeengekomen doel en de coronapandemie is hem niet toe te rekenen. Probleem daarbij is dat in huurcontracten (zeker de ROZ-modellen) aansprakelijkheid voor een 'gebrek' bij de verhuurder is weggecontracteerd. De verhuurder is daarvoor niet aansprakelijk. Een ander probleem is dat bij een gebrek een evenredige vermindering van de huurprijs hoort. Dus: 100% niet kunnen gebruiken zou tot 100% reductie van de huur leiden. In toenemende mate zijn procespartijen en rechters weggebleven van die 'gebrek-discussie' en hebben het leerstuk van de onvoorziene omstandigheden ingezet.

Wissink komt in de conclusie in feite ook tot de slotsom dat ook wanneer de coronacrisis wordt gezet in de sleutel van 'gebrek' het onvermijdelijk is om daarbij ook door te schakelen naar het leerstuk van de onvoorziene omstandigheden omdat de rechter (dan) rekening kan houden met alle omstandigheden van het geval.

Belangrijker voor de praktijk is dat Wissink in navolging van het [gerechtshof Amsterdam](#) van 14 september 2021 (de inkt was dus nog nat) kiest voor de vastelastenmethode waar het de inrekening van de TVL betreft. Dat is een breuk met de methodiek waarbij de TVL geheel bij de omzet werd geteld. Dit heeft een grote impact op de hoogte van de huurkorting voor de periode waarover de TVL beoogt een 100% dekking voor de vaste lasten te geven. Die impact is met name merkbaar voor niet-filiaal bedrijven. Voor ketens is de impact beperkt(er) omdat de TVL gemaximeerd is en ook volgens Wissink over de filialen moet worden verdeeld.

De rechtspraktijk is door de conclusie goed bediend. Er worden duidelijke keuzes en handvatten gegeven over vragen als moet naar concernomzet worden gekeken (in beginsel niet), internetomzetten (ook: in beginsel niet) en andere praktische vragen. Ervan uitgaande dat de Hoge Raad in zijn arrest geen andere lijnen uitzet, geeft deze conclusie helderheid over het speelveld. Voorzover partijen er nu niet onderling uitkomen, is goed te voorspellen hoe de rechtspraak zich verder zal ontwikkelen.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 25 95 581
hansvannoort@vbk.nl