

Corona en huur: de stand van zaken na de uitspraak van de Hoge Raad

WR 2023/114

De uitspraak van de Hoge Raad naar aanleiding van de gestelde prejudiciële vragen¹ inzake mogelijke huurkorting voor huurders van 290-bedrijfsruimtes in verband met de door de overheid getroffen coronamaatregelen² is behandeld in WR 2022/22.³

Nadat voornoemde uitspraak door de Hoge Raad is gegeven, is de stroom aan corona-rechtspraak significant verminderd. Verhuurders en huurders lijken sinds de rekenformule van de Hoge Raad duidelijk is, regelmatig zelf tot een akkoord te komen. Dat betekent echter niet dat alle geschilpunten zijn opgelost. In dit artikel worden de in het oog springende ontwikkelingen in de rechtspraak besproken na de uitspraak.⁴ Zijn er nog knelpunten en onduidelijkheden?⁵

1. 230a-bedrijfsruimte

De richtlijnen voor een eventuele huurkorting zoals gegeven door de Hoge Raad richten zich op huurders van 290-bedrijfsruimtes die voor hun omzet afhankelijk zijn van de komst van publiek naar het gehuurde en daar geen of veel minder publiek hebben kunnen ontvangen door de coronamaatregelen.⁶ De Hoge Raad, die de beantwoording al wat breder heeft getrokken dan enkel van toepassing op horeca,⁷ heeft niets gezegd over huurders van 230a-bedrijfsruimtes, die wellicht ook gehinderd zijn in hun exploitatie door de coronamaatregelen.

Diverse huurders van een 230a-bedrijfsruimte hebben aanspraak gemaakt op een tijdelijke huurprijsvermindering,⁸ in een enkel geval met succes. Zo werd aan de huurder van een

horecagelegenheid op een golfterrein een huurkorting toegekend, omdat ook deze gelegenheid gedurende de coronacrisis meermaals voor langere tijd zijn deuren moest sluiten of gehinderd werd door andere beperkende overheidsmaatregelen.⁹

Ook een groothandel in voedingsmiddelen die met name twee eigen winkels en horeca bevoorraadde die zich richtten op toeristen, kwam in aanmerking voor een tijdelijke huurverlaging.¹⁰ Ook in dat geval was de waardeverhouding binnen de huurrelatie verstoord, aldus de kantonrechter. De bevoorradingslocatie (het gehuurde) was in feite een verlengstuk van de elders gelegen winkels van de huurder. Dat geldt overigens niet voor iedere leverancier aan horeca. De kantonrechter Rotterdam vond dat de tijdelijke huurprijsverlaging conform de kaders van de Hoge Raad niet van toepassing was op een horecagroothandel.¹¹ Deze onderneming had, volgens de kantonrechter, haar bedrijfsvoering moeten aanpassen om zich te richten op dat deel van de horecasector dat geen last had van de coronamaatregelen (bijvoorbeeld cafetaria's). De kantonrechter overwoog ook dat de huurder weliswaar een flinke terugloop in omzet had ondervonden, maar geen verliezen had geleden en dat de huurder niet te vergelijken is met een kleine zelfstandige. De huurder Kappersmagazijn, die artikelen levert aan kappers, voldeed volgens de kantonrechter Groningen eveneens niet aan de voorwaarden voor een aanspraak op tijdelijke huurprijsvermindering, omdat de huurder voor zijn omzet niet afhankelijk is van de komst van publiek naar het gehuurde.¹²

Een museum kreeg van de kantonrechter Amsterdam wel een huurprijskorting toegekend omdat het museum door de coronamaatregelen een aantal perioden geheel gesloten was op last van de overheid en er daarnaast perioden met beperkingen waren geweest.¹³

De huurder die een opslagruimte huurde ten behoeve van zijn daarnaast gelegen winkel, maakte eveneens met succes aanspraak op een huurkorting.¹⁴ Op deze huurovereenkomst zou het 290-regime van toepassing kunnen zijn (als onroerende aanheerigheid in de zin van artikel 7:290 lid 3 BW),¹⁵ maar de huurder was voor zijn omzet niet afhankelijk van de komst van publiek naar dit gehuurde. De kantonrechter Amsterdam overwoog dat de Hoge Raad deze situatie niet

1 Rb. Limburg (Ktr. Roermond) 31 maart 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:2982, WR 2021/85.

2 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, WR 2022/21.

3 J.M. Heikens, F. van der Hoek & J.Ph. van Lochem, 'Een uitzonderlijke, de volksgezondheid betreffende omstandigheid van algemene aard. Beschouwingen over de Hoge Raad, corona en huur,' WR 2022/22.

4 Verwerkt zijn de uitspraken tot 1 juni 2023. Het artikel richt zich op de huurkorting (niet op contractuele boetes, incassokosten, huurbeëindiging e.d.) en geeft geen volledige opsomming van alle gepubliceerde uitspraken in deze periode, maar bespreekt een selectie daarvan.

5 Enkele van deze procedures zijn al gestart voordat de prejudiciële beslissing verscheen.

6 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, r.o. 3.1.

7 De procedure waarin de kantonrechter de prejudiciële vragen stelde zag op de huur van een horeca ruimte (Rb. Limburg (Ktr. Roermond) 31 maart 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:2982, WR 2021/85).

8 Zie onder meer Rb. Overijssel (Ktr. Almelo) 28 december 2021, ECLI:NL:RBOVE:2021:4906; Rb. Amsterdam 18 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:157; Rb. Amsterdam 15 februari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1647; Rb. Rotterdam 11 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1842; Rb. Rotterdam 15 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6090; Rb. Noord-Nederland (Ktr. Groningen) 16 augustus 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:3193; Rb. Noord-Holland (Ktr. Alkmaar) 28 september 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:8585; Rb. Amsterdam 13 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2987.

9 Rb. Amsterdam 18 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:157, r.o. 17 e.v.

10 Rb. Amsterdam 15 februari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1647, r.o. 16 e.v.

11 Rb. Rotterdam 11 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1842, r.o. 7.8 en 7.12.

12 Rb. Noord-Nederland 16 augustus 2022, ECLI:NL:RBNNE:2022:3193, r.o. 2.6.

13 Rb. Amsterdam 10 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:688, r.o. 10.

14 Rb. Amsterdam 13 april 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:2987, r.o. 8-10.

15 Zie bijvoorbeeld Hof Den Haag 11 juli 2007, WR 2007/98, over de situatie dat een tuincentrum van een andere verhuurder een parkeerterrein huurde ten behoeve van het tuincentrum.

heeft besproken en dat in een situatie als de onderhavige, waarin niet alleen sprake was van verschillende huurovereenkomsten voor de winkelruimte en de opslagruimte, maar ook van verschillende verhuurders, ook recht op huurkorting bestond. De gebruikswaarde van het gehuurde was in de coronaperiode namelijk wel degelijk verminderd als gevolg van de samenhang van deze bedrijfsruimte met de bedrijfsvoering van de winkel.

2. Essentiële winkels

Winkels die open mochten blijven gedurende alle coronamaatregelen (de zogenaamde 'essentiële winkels') hoeven in beginsel niet op huurkorting te rekenen. Zo kon de huurder van een (buitenlandse) supermarkt, die stelde een terugval in omzet te hebben gehad, niet voor een sluitende onderbouwing zorgen van zijn stelling dat hij minder klanten in zijn winkel heeft gehad en dat dit een direct verband had met de coronamaatregelen.¹⁶ Dat verband wordt niet voorschijns aangenomen, omdat het een feit van algemene bekendheid is dat winkels die etenswaren verkopen juist een omzetsijging hebben gehad als gevolg van de coronacrisis.¹⁷

3. Onder(ver)huur

De procedure waarin de kantonrechter de prejudiciële vragen over een eventuele corona-huurkorting aan de Hoge Raad heeft gesteld,¹⁸ betrof een horecagelegenheid die was onderverhuurd. Heineken huurde deze horecaruimte en verhuurde het gehuurde onder aan een horeca-exploitant. Na ontvangst van de antwoorden op de prejudiciële vragen¹⁹ oordeelde de kantonrechter Roermond dat Heineken geen aanspraak kon maken op een tijdelijke huurprijsverlaging omdat Heineken zelf voor haar omzet niet afhankelijk was van de komst van publiek naar het gehuurde.²⁰ Niet iedere kantonrechter dacht er zo over. De kantonrechter Rotterdam maakte uit de conclusie van Wissink²¹ en de uitspraak van de Hoge Raad op dat ook onderverhuurders (in hun hoedanigheid van hoofdhuurder) in aanmerking kunnen komen voor een tijdelijke huurkorting.²²

In twee uitspraken van de kantonrechter Rotterdam was, net als in de hiervoor genoemde procedures, sprake van een brouwerij die een horecaruimte onderverhuurde. In dergelijke situaties worden afspraken gemaakt over de door de onderhuurder (de horeca-exploitant) af te nemen dranken van de hoofdhuurder (de brouwerij). De kantonrechter Rotterdam achtte om die reden voor de omzetvermindering van de hoofdhuurder, die de basis vormt van de berekening van de tijdelijke huurprijsverlaging, zowel de huurprijskorting in de onderhuurovereenkomst als de verminderde

drankafzet relevant.²³ De kantonrechter in Utrecht hanteerde een soortgelijk uitgangspunt door te kijken naar de verminderde inkomsten uit de onderverhuur (in de betreffende kwestie was geen sprake van een drankafnamebeding).²⁴ De kantonrechter Utrecht stelde de omzetsijging in de hoofdhurovereenkomst gelijk aan de huurprijskorting die gegeven moest worden in de onderhuurovereenkomst (50%, omdat de onderhuurder gesloten was en daardoor geheel geen omzet ontving). Dat nadeel werd gedeeld in de hoofdhurovereenkomst en resulteerde zo in een tijdelijke huurprijsverlaging voor de hoofdhuurder van 25%.²⁵

De kantonrechter Amersfoort las geen uitgangspunt voor huurkorting voor onderverhuurders in het antwoord op de prejudiciële vragen, maar meende dat dit recht wel bestaat.²⁶ De kantonrechter Amersfoort overwoog daartoe dat het in de betreffende kwestie om een horecaruimte ging, waarbij men voor de exploitatie afhankelijk was van de komst van publiek naar het gehuurde. Of de huurder het gehuurde zelf exploiteerde of via zijn onderhuurder deed volgens de kantonrechter niet ter zake. Ook deze kantonrechter zag de huurprijsvermindering in de onderhuurrelatie als het nadeel dat werd geleden in de hoofdhurrelatie.²⁷

4. Huuringangsdatum

De Hoge Raad is duidelijk geweest over de vraag tot welke datum de coronamaatregelen in beginsel als onvoorziene omstandigheid worden aangemerkt: "*Behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, moet aangenomen worden dat deze omstandigheid in elk geval niet is verdisconteerd in huurovereenkomsten die voor 15 maart 2020 zijn gesloten.*"²⁸ De kantonrechter Roermond overwoog dat als de huurovereenkomst na de voornoemde datum is gesloten, er beoordeeld moet worden of er in dit specifieke geval sprake is van een onvoorziene omstandigheid en dat dit terughoudend dient te gebeuren.²⁹ Het gaat uiteraard om de datum waarop de huurovereenkomst is gesloten en niet om de datum waarop de huurovereenkomst is ingegaan.³⁰ Een na 15 maart 2020 gesloten allonge hoeft volgens de kantonrechter Haarlem niet te betekenen dat de nadien uitgevaardigde coronamaatregelen dan wel zijn verdisconteerd in de huurrelatie als in die allonge niets is bepaald over de gevolgen van de coronapandemie of over onvoorziene omstandigheden.³¹ De kantonrechter Rotterdam volgde dezelfde lijn bij een op 11 maart 2020 gesloten huurovereenkomst met een eind april 2020 overeengekomen allonge.³² Partijen hadden in deze kwestie eind april wel de coronamaatregelen

16 Rb. Amsterdam 15 maart 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:1177, r.o. 12.

17 Rb. Rotterdam 29 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6319, r.o. 4.1.

18 Rb. Limburg 31 maart 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:2982, WR 2021/85.

19 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, WR 2022/21.

20 Rb. Limburg 31 augustus 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:7132, r.o. 3.3.

21 PHR 30 september 2021, ECLI:NL:PHR:2021:902.

22 Rb. Rotterdam 11 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7958, r.o. 5.28 en Rb. Rotterdam 29 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3499, r.o. 5.11.

23 Rb. Rotterdam 11 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7958, r.o. 5.34 en Rb. Rotterdam 4 november 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9602, r.o. 4.8.

24 Rb. Midden-Nederland 13 april 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1659, r.o. 4.4.

25 Rb. Midden-Nederland 13 april 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1659, r.o. 4.5.

26 Rb. Midden-Nederland 1 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3030, r.o. 5.6.

27 Rb. Midden-Nederland 1 juni 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3030, r.o. 5.7.

28 HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, r.o. 3.2.4.

29 Rb. Limburg 8 juni 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:4427, r.o. 4.19.

30 Rb. Rotterdam 29 april 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3499, r.o. 5.4 en 5.5.

31 Rb. Noord-Holland 22 augustus 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:7635, r.o. 6.8, WR 2023/58, m.nt. Tuinman.

32 Rb. Rotterdam 3 februari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1047, r.o. 4.2.

genoemd, maar hier verder geen afspraken over gemaakt. Dit bracht volgens de kantonrechter Rotterdam niet zonder meer met zich mee dat huurder zich niet meer op onvoorziene omstandigheden kon beroepen.³³

5. Hoogte van de huurkorting

Het meest voorkomende conflictpunt is de hoogte van de huurkorting. De geschillen hierover zien op diverse aspecten van de berekeningsmethode. Zo is er discussie over het al dan niet meerekenen van concernomzetten (buiten het gehuurde) waaronder omzet van online verkopen, over het al dan niet laten meetellen van subsidies of andere uitkeringen anders dan de TVL,³⁴ over een eventuele schadebeperkingsplicht van de huurder, over mogelijke afwijkingen van de 50/50-verdeling inzake het door de huurder geleden nadeel en het laten meewegen van eventuele 'inhaalomzet' kort na heropening. Deze onderwerpen worden in het navolgende besproken.

5.1 Concernomzet en online omzet

Een groot deel van de gepubliceerde uitspraken ziet op de omzet die de huurder online behaalt of die door het concern waartoe huurder behoort wordt behaald. De lijn ten aanzien van online omzet is dat enkel wanneer deze omzet direct gelinkt is aan het gehuurde (met name zichtbaar als de online omzet groeit wanneer de winkel sluit), deze kan worden meegenomen in de berekening van de huurkorting. Regelmatig was daar geen of onvoldoende sprake van.³⁵ Bij H&M gaat de online verkoop via een Zweedse vennootschap en deze werd daarom door de kantonrechter Den Haag niet meegenomen.³⁶ De kantonrechter Dordrecht vond het feit dat de online omzet via het hoofdkantoor loopt en volgens de huurder niet aan een specifieke winkel wordt toegekend, nog geen reden om die omzet zonder meer buiten de berekening te houden.³⁷

Omdat de MediaMarkt als concern, deels door online verkopen, een groei had gerealiseerd in de coronaperiode, achtte de kantonrechter Den Haag het niet redelijk om voor de berekening van de huurkorting enkel te kijken naar in het gehuurde geleden omzetverlies.³⁸ De kantonrechter Rotterdam overwoog ten aanzien van Vermaat dat omzetten die buiten de rechtsverhouding tussen verhuurder en huurder worden behaald, in beginsel niet worden meegewogen en

dat de enige uitzondering hierop is als er een duidelijk verband bestaat tussen de teruggelopen omzet in het gehuurde en de andere activiteiten van het concern waartoe Vermaat behoort.³⁹ De verhuurder van Siebel voerde aan dat binnen het totale concern van de huurder geen omzetverlies zou zijn geleden. De kantonrechter Roermond achtte dit geen bijzondere omstandigheid die dusdanig is dat moet worden afgeweken van het uitgangspunt dat bij de berekening van de huurkorting uitsluitend gekeken wordt naar de netto-omzetderving in het gehuurde.⁴⁰ Heineken kreeg als huurder van een horecagelegenheid (die zij onderverhuurde met een drankafnamebeding) ook een huurkorting, al maakte zij gedurende de coronamaatregelen als concern winst.⁴¹ Volgens de kantonrechter Rotterdam stond niet ter discussie dat de bierverkoop in het gehuurde door de coronamaatregelen zeer sterk is gedaald en daarmee ook de waarde van het gebruiksrecht van het gehuurde voor de huurder is gedaald. Dat was volgens de kantonrechter bepalend, niet of het gehele concern nog winst heeft gemaakt.

5.2 Andere uitkeringen dan de TVL

De TVL maakt onderdeel uit van de berekening van de huurkorting in die zin dat een huurder die aanspraak kan maken op TVL wordt geacht met een evenredig deel daarvan (een deel van) de huur te voldoen.⁴² Enkel de huurprijs die dan nog overblijft, komt voor een huurkorting in aanmerking.

De vraag of een huurder aanspraak kon maken op TVL en welk deel van die TVL moet worden gebruikt om de huur van het gehuurde mee te voldoen, maakt regelmatig onderdeel uit van geschillen tussen verhuurders en huurders. De toerekening van de TVL speelt met name een rol bij huurders met meerdere vestigingen, omdat de TVL als totaalbedrag voor alle locaties aan hen werd uitgekeerd. De rechtbank Rotterdam overwoog dat een huurder die tot een concern behoort en aanspraak maakt op huurkorting voor een specifieke winkelruimte, moet aantonen hoeveel TVL door het concern is ontvangen en welk deel daarvan is toe te rekenen aan het gehuurde.⁴³ De huurder had dit nagelaten in de dagvaarding en de kantonrechter Rotterdam bood daartoe geen tweede kans. Hof 's-Hertogenbosch gaf de huurder wel de kans om uit te leggen waarom hij voor een bepaalde periode geen TVL in zijn gegevens had opgenomen. Huurder moest toelichten of hij de TVL had aangevraagd (en gekregen) en zo niet, waarom hij daarvan had afgezien.⁴⁴ Inzake een huurder die onvoldoende moeite leek te hebben gedaan om TVL aan te vragen, besloot de kantonrechter Rotterdam om

33 Rb. Rotterdam 3 februari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1047, r.o. 4.2.2.

34 Tegemoetkoming Vaste Lasten.

35 Bijvoorbeeld: Rb. Midden-Nederland 26 januari 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:814, WR 2022/86, r.o. 2.22 e.v.; Rb. Rotterdam 2 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:7419, r.o. 4.6.1; Rb. Noord-Holland 14 december 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:11856, r.o. 5.4; Rb. Rotterdam 29 december 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:11598, r.o. 2.13 en Rb. Amsterdam 4 januari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:87, r.o. 2.5.

36 Rb. Den Haag 30 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10089, r.o. 4.18 (tussenvonnis). In het eindvonnis is hieraan vastgehouden (Rb. Den Haag 14 september 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10015, r.o. 2.1).

37 Rb. Rotterdam 28 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6545, r.o. 4.12.

38 Rb. Den Haag 10 maart 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:3176, r.o. 4.10 (tussenvonnis) en Rb. Den Haag 15 december 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:15644, r.o. 3.5 e.v. (eindvonnis).

39 Rb. Rotterdam 28 januari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:707, WR 2022/104, r.o. 5.10.

40 Rb. Limburg 31 augustus 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:7283, r.o. 2.10.

41 Rb. Rotterdam 4 november 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:9602, r.o. 4.5.

42 De kantonrechter Utrecht hielp een huurder op dit vlak door zelf te schatten welk percentage de huurprijs uitmaakte in het totaal van de relevante vaste lasten (Rb. Midden-Nederland 4 mei 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1765, r.o. 3.16).

43 Rb. Rotterdam 3 februari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1047, r.o. 4.4.3-4.4.4.

44 Hof 's-Hertogenbosch 25 oktober 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3685, r.o. 6.17.11. Dit tussenarrest werd gevolgd door een tweede tussenarrest met het verzoek nog ontbrekende gegevens te overleggen (Hof 's-Hertogenbosch 18 april 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1243).

zelf te bekijken of de huurder aanspraak zou hebben kunnen maken op TVL en nam dit mee in de berekening van de huurkorting.⁴⁵ Ook de kantonrechter Den Haag rekende met (fictieve) TVL omdat H&M, ook na daartoe in de gelegenheid te zijn gesteld, niet onderbouwde waarom zij over een bepaalde periode geen TVL zou hebben ontvangen en niet aangaf of zij die mogelijk nog zou ontvangen.⁴⁶ Een huurder van een bowling- en horecacentrum had bij de aanvraag van de TVL een verkeerde code gebruikt en daardoor was de TVL te laag berekend. Volgens de kantonrechter Utrecht kan dit niet ten nadele van de verhuurder komen en daarom werd gerekend met een hogere TVL dan die huurder feitelijk had ontvangen.⁴⁷

Een huurder van een hotel dat pas opende nadat de coronacrisis uitbrak, heeft slechts eenmaal aanspraak kunnen maken op TVL. De kantonrechter ziet geen aanleiding om dan te rekenen met een fictief bedrag aan TVL, omdat zonder de TVL het nadeel van de huurder bestaat uit de volledige huur.⁴⁸ Bij een hotel dat wel succesvol aanspraak had gemaakt op TVL, draaide het om de vraag welk deel daarvan kon worden toegerekend aan het gehuurde. De kantonrechter Amsterdam overwoog dat het in de rede ligt om bij een huurder met meerdere hotels de TVL te alloceren naar het aantal kamers per hotel, omdat het aannemelijk is dat grotere hotels meer vaste lasten met zich meebrengen.⁴⁹

Een geschil bij de kantonrechter Amsterdam ging over een museum dat wel aanspraak kon maken op subsidie, maar niet op TVL.⁵⁰ De subsidie zag deels op de derving van de vaste lasten van het museum. De kantonrechter nam daarom een deel van de subsidie mee in de berekening van de huurkorting. In de rechtspraak is bij herhaling overwogen dat de huurder ontvangen NOW⁵¹ niet hoeft aan te wenden om de huur mee te betalen.⁵²

5.3 *Schadebeperkingsplicht huurder*

Diverse verhuurders hebben zich in gerechtelijke procedures tegen een gevorderde coronakorting verweerd door te wijzen op de verplichting van een huurder om zijn schade te beperken. Als de huurder die verplichting verzaakt heeft, zou dat kunnen leiden tot een geringere huurkorting. Zo overwoog de kantonrechter Rotterdam dat van een huurder mag worden verwacht dat hij zoekt naar mogelijkheden om aanvullende inkomsten te genereren en zo zijn schade te

beperken.⁵³ Voor de horeca (de huurder exploiteerde in deze kwestie een restaurant) zou dat volgens de kantonrechter kunnen bestaan uit het opzetten van een afhaal- en/of bezorgservice. De kantonrechter Rotterdam overwoog dat beoordeeld moet worden of de huurder alle redelijke mogelijkheden heeft benut om zijn bedrijfsvoering aan te passen en zo in te spelen op de coronacrisis. De huurder had dat onvoldoende gedaan en daarom verminderde de kantonrechter Rotterdam de huurkorting met 20%.

Hof Amsterdam verwierp het standpunt van de verhuurder dat de huurder die een restaurant exploiteerde dat zich vooral richtte op toeristen, zich had moeten toeleggen op een afhaal- en bezorgdienst.⁵⁴

Als de huurder een café exploiteert (zogenaamde 'natte horeca') dan ligt het niet voor de hand dat de huurder zich is gaan richten op afhaalproducten, overwoog de kantonrechter Zaanstad.⁵⁵ Ook van de huurder van een locatie die nog niet geopend was en waar nog geen personeel voor was toen de coronacrisis uitbrak, kan geen schadebeperkend handelen verwacht worden, aldus de kantonrechter Utrecht.⁵⁶ Het verwijt van een verhuurder dat de huurder onvoldoende alternatieve bedrijvigheid had ontplooid maar een baan in loondienst in de zorg had genomen, werd niet gevolgd door de kantonrechter Utrecht.⁵⁷ De kantonrechter vond dat de waardeverhouding van de prestaties over en weer hierdoor niet wijzigen, omdat de baan in de zorg los zou staan van het nadeel dat huurder ten aanzien van het gehuurde ondervindt door de coronamaatregelen. De kantonrechter Utrecht achtte het in die kwestie ook weinig aannemelijk dat een andere bedrijvigheid rendabel zou zijn geweest nu het gehuurde klein was en was ingericht als bruin café. Een huurder die zijn winkel leeghaalt en met de exploitatie stopt, kan vanaf dat moment geen aanspraak meer maken op huurkorting, overwoog de kantonrechter Zwolle.⁵⁸

De huurder van een sportschool die buiten het gehuurde (in de open lucht) trainingen is gaan verzorgen, heeft de mogelijkheid benut om zijn bedrijfsvoering aan te passen en in te spelen op de coronacrisis. De kosten die de huurder heeft gemaakt voor het realiseren van de alternatieve bedrijfsvoering mogen dan volgens de kantonrechter Den Haag in de berekening worden meegenomen.⁵⁹

5.4 *Afwijkende verdeling nadeel*

Voor het berekenen van de tijdelijke huurkorting in verband met de coronamaatregelen heeft de Hoge Raad het uitgangspunt geformuleerd dat het daardoor veroorzaakte nadeel (voor zover niet gecompenseerd door de TVL) gelijk wordt verdeeld over de verhuurder en de huurder. Zowel

45 Rb. Rotterdam 30 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8854, r.o. 2.5 e.v.

46 Rb. Den Haag 14 september 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:10015, r.o. 2.9 e.v.

47 Rb. Midden-Nederland 9 februari 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:3968, r.o. 4.26-4.27.

48 Rb. Rotterdam 6 mei 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3946, r.o. 4.8.

49 Rb. Amsterdam 18 augustus 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:4582, r.o. 8.

50 Rb. Amsterdam 10 februari 2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:688, r.o. 10 e.v. Het museum had aanvankelijk TVL ontvangen en moest die terugbetalen om vervolgens subsidie te krijgen.

51 De tegemoetkoming in het kader van de wet Tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging voor Werkgelegenheid.

52 Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam 28 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6545, r.o. 4.10 en Rb. Amsterdam 4 augustus 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:8274, r.o. 9.

53 Rb. Rotterdam 14 januari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:451, r.o. 5.11 e.v.

54 Hof Amsterdam 25 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:156, WR 2022/49, r.o. 3.16.

55 Rb. Noord-Holland 7 april 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:2779, r.o. 5.28.

56 Rb. Midden-Nederland 13 april 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1659, r.o. 3.7.

57 Rb. Midden-Nederland 4 mei 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:1765, r.o. 3.4.

58 Rb. Overijssel 28 juni 2022, ECLI:NL:RBOVE:2022:2030, r.o. 3.12.

59 Rb. Den Haag 14 februari 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:1844, r.o. 4.12.

verhuurders als huurders zien in bepaalde omstandigheden aanleiding om een andere verdeling te bepleiten, vaak onder verwijzing naar het feit dat de andere partij kapitaalkrachtig(er) zou zijn. Doorgaans slaagt dit niet,⁶⁰ maar bij de kantonrechter Haarlem wel. De kantonrechter paste de verdeling op grond van de redelijkheid en billijkheid aan naar 35/65 in het nadeel van de huurder.⁶¹ De daartoe opgesomde relevante omstandigheden waren dat de financiële positie van de huurder als groot kledingconcern wezenlijk anders is dan die van de verhuurder als particuliere belegger. Ook heeft de huurder over het boekjaar 2020 een netto-omzetverlies geleden van (slechts) 16,77% en over het boekjaar 2021 mogelijk nihil. De huurder had ook geen TVL aangevraagd omdat hij daar niet voor in aanmerking zou komen, wat volgens de kantonrechter Haarlem iets zegt over de financiële positie van de huurder.

Ook de kantonrechter Amsterdam zag aanleiding om de verdeling te wijzigen, in het betreffende geval naar 70/30 (in het nadeel van de huurder) om aan te sluiten bij de verhouding tussen de omzet en de huurprijs die partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen hadden gehad.⁶²

De kantonrechter Utrecht wijzigde de verdeling naar 60/40 ten nadele van de huurder omdat de huurder naliet volledige informatie te verschaffen, terwijl duidelijk was dat er geen betalingsonmacht was.⁶³ In een eerdergenoemde uitspraak van de kantonrechter Amsterdam werd de huurkorting in beginsel via de standaardmethode van de Hoge Raad berekend, maar werd het huurkortingsbedrag met 20% verlaagd omdat de huurder niet aan zijn schadebeperkingsplicht had voldaan.⁶⁴

5.5 Inhaalomzet

In een geschil dat voorlag bij de kantonrechter Breda meende de verhuurder (brouwerij), van wie de horeca-exploitant een huurkorting vorderde, dat rekening moest worden gehouden met het toegenomen horecabezook in de zomer van 2020, toen de coronamaatregelen tijdelijk werden opgeheven/afgezwakt. Volgens de verhuurder zouden toen gemiste omzetten deels zijn terugverdiend. De kantonrechter Breda overwoog dat van een dergelijke 'summer of love' in algemene zin onvoldoende is gebleken.⁶⁵ De kantonrechter verwees naar de cijfers van het CBS⁶⁶ voor de overweging dat niet vaststaat dat de horecaomzetten in de zomer van 2020 hoger waren dan in 2019. De kantonrechter zocht verder aansluiting bij hetgeen door Wissink is overwogen ten aanzien van kapperszaken: later behaalde omzet

komt niet zonder meer in de plaats van eerder misgelopen omzet. De kantonrechter Dordrecht was wel bereid rekening te houden met inhaalomzet.⁶⁷ Duidelijk was dat Perry Sport in de periode van mei tot en met augustus 2021 een hogere omzet haalde dan in dezelfde periode in 2019. De verhuurder duidde dit als inhaalomzet, de huurder wees op andere factoren. De kantonrechter overwoog dat de precieze invloed van ieder van de factoren niet met zekerheid kan worden vastgesteld. Schattenderwijs rekende de kantonrechter Dordrecht de helft van de extra omzet (verminderd met de algemene inflatie) als inhaalvraag.

5.6 Overig

Naast de voornoemde onderwerpen spelen meer punten die invloed hebben op de hoogte van de huurkorting. Zo is de vraag wat moet worden aangehouden als de referentieomzet, bijvoorbeeld wanneer de onderneming in het gehuurde net geopend is voordat de coronacrisis uitbrak.⁶⁸ Als gezegd is onderhavig artikel over de stand van de corona-rechtspraak niet volledig, maar noemenswaardig is nog wel dat de precieze periode waarover huurkorting kan worden toegekend ook veelvuldig ter discussie staat. Het gaat dan om de maanden waarin de huurder klanten mocht ontvangen in het gehuurde, maar stelt wel last te hebben gehad van coronamaatregelen. De huurder moet in dat geval aantonen dat er in die periode omzetverlies is geleden en dat het omzetverlies verband houdt met de coronamaatregelen. Dit gold bijvoorbeeld voor de eerdergenoemde sportschool die na de heropening nog wel rekening moest houden met de verplichte 1,5 meter afstand en daardoor minder trainingen kon aanbieden.⁶⁹ In de uitspraak over een Perry Sport winkel berekende de kantonrechter Dordrecht de huurkorting over de gehele periode van medio maart 2020 tot en met april 2021.⁷⁰ De kantonrechter overwoog dat over deze periode een omzetzaling te zien is en niet is gebleken van andere oorzaken daarvoor dan de coronamaatregelen. Omdat de omzetgegevens per maand beschikbaar zijn, kan de korting enkel per maand worden berekend. In een andere kwestie over een modewinkel ging de kantonrechter Utrecht per maand de toen geldende coronamaatregelen na en woog af of de omzetzaling van de huurder hieraan te koppelen was.⁷¹

6. Onvoldoende onderbouwing

Het laatste onderwerp van dit artikel betreft de zaken waarin huurders hun aanspraak op huurkorting onvoldoende onderbouwen. Er zijn zowel uitspraken waarin de

60 Zie bijvoorbeeld Hof Amsterdam 25 januari 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:156, WR 2022/49, r.o. 3.12 en Rb. Den Haag 6 april 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:3300, r.o. 4.10.

61 Rb. Noord-Holland 14 december 2022, ECLI:NL:RBNHO:2022:11856, r.o. 5.16-17.

62 Rb. Amsterdam 18 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:157, r.o. 21 e.v.

63 Rb. Midden-Nederland 26 januari 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:814, WR 2022/86, r.o. 2.28.

64 Rb. Rotterdam 14 januari 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:451, r.o. 5.11 e.v.

65 Rb. Zeeland-West-Brabant 30 maart 2022, ECLI:NL:RBZWB:2022:2937, r.o. 3.15.

66 Het Centraal Bureau voor de Statistiek.

67 Rb. Rotterdam 28 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6545, WR 2022/179, r.o. 4.13 e.v.

68 Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam 6 mei 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:3946 (uitgegaan van prognosecijfers); Rb. Rotterdam 30 september 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8854 (vergelijking met andere maanden) en Rb. Rotterdam 21 oktober 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8850 (CBS-cijfers).

69 Rb. Den Haag 14 februari 2023, ECLI:NL:RBDHA:2023:1844, r.o. 4.13 e.v.

70 Rb. Rotterdam 28 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6545, r.o. 4.7.

71 Rb. Midden-Nederland 26 januari 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:814, r.o. 2.7 e.v.

huurder de kans krijgt tot het geven van een nadere onderbouwing⁷² als uitspraken waarin de aanspraak op huurkorting vanwege de gebrekkige onderbouwing (direct) wordt afgewezen.⁷³ Daarnaast komt het voor dat kantonrechters ontbrekende gegevens zelf invullen of inschatten. Een aantal van die voorbeelden is in het voorgaande aan de orde gekomen, bijvoorbeeld de situatie dat de kantonrechter Dordrecht zelf inschatte welk deel van de omzetstijging na heropening 'inhaalomzet' was⁷⁴ en de kantonrechter Rotterdam die gebruikmaakte van CBS-cijfers om een referentieomzet te kunnen bepalen.⁷⁵

7. Conclusie

Al met al kan geconcludeerd worden dat verhuurders en huurders nog altijd tegen geschilpunten aanlopen als het om de berekening van huurkorting in verband met de coronamaatregelen gaat. De laatste maatregelen liggen inmiddels geruime tijd achter ons en de rechtspraak biedt steeds meer duidelijkheid over de diverse onderwerpen, dus de verwachting is dat het einde van de rechtspraak over dit onderwerp in zicht is.

72 Zie bijvoorbeeld een herhaalde geboden kans door Hof 's-Hertogenbosch 25 oktober 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:3685 en Hof 's-Hertogenbosch 18 april 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:1243. Zie ook Rb. Amsterdam 24 augustus 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:5113, waar de hoogte van de huurkorting pas aan de orde kwam na het formele punt of de garant aanspraak kon maken op dezelfde huurkorting als waar de failliete huurder recht op zou hebben gehad.

73 Zie bijvoorbeeld Rb. Rotterdam 3 februari 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1047 en Rb. Noord-Holland 9 maart 2023, ECLI:NL:RBNHO:2023:2054.

74 Rb. Rotterdam 28 juli 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:6545, WR 2022/179.

75 Rb. Rotterdam 21 oktober 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:8850.