

LEGAL UPDATE

De Hoge Raad, corona en huurkortingen

Datum: 27 december 2021

In zijn uitspraak van 24 december 2021 (<https://linkeddata.overheid.nl/front/portal/document-viewer?ext-id=ECLI:NL:HR:2021:1974>) heeft de Hoge Raad beslist dat de huurder van bedrijfsruimte onder omstandigheden aanspraak kan maken op een huurkorting wanneer hij schade heeft geleden door de overheidsmaatregelen ter beteugeling van de coronapandemie.

In mijn Legal Update van 1 oktober 2021 (<https://www.vbk.nl/legalupdate/coronakorting-op-de-huur-op-de-drempel-bij-de-hoge-raad>) besprak ik de conclusie die door de advocaat-generaal (A-G) bij de Hoge Raad (mr. Wissink) was geschreven (<https://linkeddata.overheid.nl/front/portal/document-viewer?ext-id=ECLI:NL:PHR:2021:902>).

In die conclusie kwam de A-G tot de slotsom dat huurders aanspraak kunnen maken op een korting op de huurprijs. De theoretische onderbouwing daarvan was volgens de A-G mogelijk te baseren op het huurrechtelijke leerstuk van 'gebrek' maar in ieder geval op het algemene vermogensrechtelijke leerstuk van de onvoorziene omstandigheden. Berekening van de hoogte van de huurkorting zou volgens de A-G kunnen plaatsvinden volgens de vastelastenmethode waarbij inrekening van de TVL aan de kant van de kosten moet plaatsvinden (en niet door middel van optelling bij de omzet). Die lijn werd snel opgepakt door het [gerechtshof Amsterdam](#) van 14 september 2021.

De Hoge Raad beslist in het arrest allereerst dat zijn uitspraak betrekking heeft op alle bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW en dus niet uitsluitend op horeca (de casus die voorlag had betrekking op horeca, maar de Hoge Raad trekt het dus ruimer). Ook stelt de Hoge Raad voorop dat alle overheidsmaatregelen waaronder door de overheid gegeven adviezen relevant zijn omdat ook die kunnen leiden tot het in geringere mate kunnen exploiteren van het gehuurde in de zin dat er minder winkelend publiek in de gehuurde ruimte komt. De uitspraak heeft dus een verdergaande strekking dan bij verplichte sluiting van de winkelruimte.

Vervolgens stelt de Hoge Raad dat behoudens concrete aanwijzingen van het tegendeel (dat zou kunnen zijn dat partijen bij het sluiten van de overeenkomst juist wel met een dergelijke pandemie rekening hebben gehouden) voor huurovereenkomsten die voor 15 maart 2020 zijn gesloten, de hiervoor bedoelde overheidsmaatregelen kwalificeren als een onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW, waarbij de Hoge Raad ook nog opmerkt dat algemene voorwaarden of een basishuurprijs met omzetafhankelijke componenten daaraan niet in de weg staan. Voor huurovereenkomsten die na 15 maart 2020 zijn gesloten, zal per geval moeten worden beoordeeld of er sprake is van een dergelijke onvoorziene omstandigheid (dat kan, maar zal niet snel het geval zijn).

In dat geval – zo vervolgt de Hoge Raad – kan worden aangenomen dat de waarde van het gebruiksrecht van het gehuurde zo sterk is verminderd dat de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties van de verhuurder en de huurder in ernstige mate is verstoord. Die omstandigheid komt ook niet krachtens de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de huurder. En dat heeft weer tot consequentie – aldus nog steeds de Hoge Raad – dat de verhuurder

naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen aanspraak kan maken op volledige betaling van de overeengekomen huurprijs. De rechter kan die huurprijs dan ook aanpassen.

Voor wat betreft de berekening van de huurprijsvermindering kiest de Hoge Raad in navolging van de A-G voor de vastelastenmethode. Voor de praktijk heel handig is dat de Hoge Raad in het arrest een rekenvoorbeeld geeft dat uitmondt in een percentage waarmee de contractuele huurprijs wordt verminderd. De Hoge Raad overweegt ook uitdrukkelijk dat hij beoogt hiermee partijen een handvat te bieden waarmee zij in onderling overleg de huurprijs kunnen aanpassen.

Wat de Hoge Raad niet doet, is bijvoorbeeld expliciete duidelijkheid geven over de relevantie van internetverkoop. Bij zorgvuldige lezing lijkt het er evenwel op dat die duidelijkheid er wel is. De Hoge Raad benadrukt immers in rechtsoverweging 3.2.5 nadrukkelijk dat het gaat om de disbalans in de waarde van het gebruiksrecht van het gehuurde waardoor de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties tussen verhuurder en huurder in ernstige mate is verstoord. Internetverkoop zijn in de multi-channel benadering van een heel andere orde (ook qua kosten en logistiek) dan winkelverkoop. A-G Wissink heeft in overweging 5.35 – 5:37 een aantal omstandigheden besproken. Ten aanzien van internetverkoop stelt hij dat deze hoogstens relevant zouden kunnen zijn voorzover daarbij een rechtstreekse link bestaat met het fysieke winkelfiliaal. Ook voor andere omstandigheden blijft de conclusie van A-G Wissink, juist in het licht van dit arrest van de Hoge Raad zeer relevant.

Wat de Hoge Raad wel doet, is een streep zetten door de redenering dat er sprake is van een huurrechtelijk 'gebrek'. Van Lochem (WR 2020/100) en ik (Bb 2020/36) wezen daar vorig jaar al op, toen nog een beetje tegen de stroom in.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

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