

Het jaar 2020 in 20+20 corona-uitspraken

mr. D.J.A. van den Berg¹

1. Inleiding

2020 was – ook voor het huurrecht – een polariserend jaar. Huurders en verhuurders kwamen lijnrecht tegenover elkaar te staan, vooral waar het ging om de verplichting om de huur te blijven betalen. Ook huurrechtjuristen namen tegengestelde posities in, niet alleen in de rechtszaal, waar zij opkwamen voor huurders respectievelijk verhuurders, maar ook in diverse publicaties over de gevolgen van de coronacrisis en de in verband daarmee door de overheid uitgevaardigde (nood-) maatregelen. Het voornaamste twistpunt was (en is) daar of de gevolgen van de coronacrisis en de daarop gebaseerde overheidsmaatregelen kwalificeren als een gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW. De meeste schrijvers zijn het er wel over eens dat de coronacrisis in veel gevallen een onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW is.

Tot en met eind januari 2021 zijn er op rechtpraak.nl ca. veertig in 2020 door Nederlandse rechters gewezen uitspraken gepubliceerd over huurgeschillen waarin corona een prominente rol speelde. Daarvan zijn er zesendertig in korte gedingen geweest. In vierentwintig daarvan werd de huurder geheel of gedeeltelijk in het gelijk gesteld, resulterend in een (voorlopige) vermindering van de te betalen huur. In tenminste tien van deze gevallen werd het recht om de huurbetaling deels op te mogen schorten afhankelijk gesteld van het ahangig maken van een bodemprocedure. In twaalf gevallen kreeg de huurder geen voet aan de grond. Er is één kort geding uitspraak in hoger beroep van het Gerechtshof Amsterdam in het voordeel van de huurder. Tenslotte zijn er drie in 2020 gewezen bodemuitspraken van rechtbanken gepubliceerd waarin de verhuurder aan het langste eind trok, en zijn er in de laatste dagen van januari 2021 nog twee bodemuitspraken gepubliceerd waarin de lijn van het Gerechtshof is gevolgd, en aan de huurders aanzienlijke kortingen zijn verleend.

Als deze ca. veertig kort geding uitspraken – die zesendertig kwesties betroffen – ook maar bij benadering een richting geven voor het aantal (kort geding) procedures dat in 2020 is gevoerd, dan kan het niet anders zijn dan dat huurders en verhuurders in verreweg de meeste gevallen tot een – al dan niet voorlopige – oplossing zijn gekomen.

1. Dirk van den Berg is werkzaam als advocaat bij Fort Advocaten N.V. in Amsterdam.

In deze bijdrage analyseer ik deze veertig kort geding uitspraken en de vijf bodemprocedures en zal ik daaruit enkele algemene regels proberen te formuleren. Ik zal daarbij de bedrijfsruimten waarover de uitspraken gaan indelen in hotels, cafés en restaurants, evenementenhoreca, winkels en overige bedrijfsruimte.

2. Gebrek

In de eerste uitspraken waarin “coronakorting” werd verleend mocht de huurder een deel van huur opschorten vanwege de aanwezigheid van een gebrek, ofwel direct², ofwel indirect, omdat het gebrek “het niet kunnen gebruiken van het gehuurde overeenkomstig haar bestemming” voor de kantonrechter maatgevend was voor het oordeel dat de coronacrisis een zodanige onvoorziene omstandigheid oplevert dat de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst mocht verwachten³.

In deze eerste uitspraken wordt stevast verwezen naar de parlementaire behandeling van de gebrekenregeling, waaruit zou volgen dat een onvoorziene overheidsmaatregel als gebrek moet worden aangemerkt. Het gaat dan om een antwoord van de minister op een vraag van de vaste commissie voor justitie, waarin hij aangeeft dat art. 7:210 BW ook van toepassing is indien een (onvoorziene) overheidsmaatregel het gebruik van de zaak verhindert, omdat “*dan immers sprake [is] van een gebrek in de zin van artikel 204, dat het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk maakt*”⁴.

Deze verwijzing naar de parlementaire geschiedenis als redengeving voor het als gebrek (moeten) aanmerken van de gevolgen van de overheidsmaatregelen die verspreiding van het virus moeten beperken, is voor het eerst te vinden in de Sigismund/Inbevuitspraak⁵, en is daarna in tenminste tien andere uitspraken overgenomen. Schelhaas en Spanjaard⁶ waren begin april 2020 de eersten die in de literatuur

2. Rb. Noord-Nederland (vzr.) 27 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1979.

3. Rb. Amsterdam (ktr.) 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914.

4. Kamerstukken II 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 15.

5. Rb. Noord-Nederland (vzr.) 27 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1979.

6. H. Schelhaas en J. Spanjaard, ‘Contract en Coronacrisis’, *NJB* 2020/881.

verwezen naar deze passage (“*Uit de parlementaire geschiedenis kan echter worden afgeleid dat een onvoorzijene overheidsmaatregel op zichzelf al een gebrek oplevert*”). Tuinman en De Booy deden dat half april 2020 in WR nog dwingender⁷ (“*In de parlementaire geschiedenis is expliciet aan de orde gekomen dat onvoorzijene overheidsmaatregelen die het gebruik van het gehuurde verhinderen, volgens de wetgever aangemerkt moeten worden als een gebrek in de zin van art. 7:204.*”). Heikens⁸ was medio april 2020 ook een van de vroege “pro-gebrek”-schrijvers. Hij verwijst ook naar de wetsgeschiedenis, maar niet naar deze passage. Hij komt op een andere wijze uit bij het gebrek: hij kijkt door de overheidsmaatregelen (zowel de gedwongen sluitingen als het bevel om thuis te blijven en anderhalve meter afstand te bewaren) heen en ziet deze als een noodzakelijk en logisch gevolg van de uitbraak van het Corona-virus en niet als “een oorzaak in zichzelf”. Met een a contrario-verwijzing naar het AKU/Stalen Steiger-arrest⁹ redeneert hij dat de verhuurders van bedrijfsruimte in een zo “absolute vorm van overmacht” zijn komen te verkeren dat hieraan slechts de conclusie kan worden verbonden dat het merendeel van de daaruit voortvloeiende genotsverhinderingen bij bedrijfsruimte moet worden aangemerkt als gebrek in de zin van art. 7:204 lid 2 BW.

Schoonhoven-Sloot en Schelhaas¹⁰ waren in juni 2020 voorzichtiger. Zij concluderen dat beide opvattingen bepleitbaar zijn: voor de opvatting dat geen sprake is van een gebrek pleit volgens hen dat de overheidsmaatregelen een specifiek gebruik van het gehuurde belemmeren of ervoor zorgen dat mensen minder naar buiten gaan om te winkelen. Een indicatie vóór een gebrek zien zij in de omstandigheid dat de coronaregels gelden voor alle huurders van restaurants en voor alle huurders van winkels etc., waardoor deze niet in de risicosfeer van de huurder vallen, terwijl bovendien expliciet uit de parlementaire geschiedenis volgt dat een onvoorzijene overheidsmaatregel een gebrek kan opleveren. Uiteindelijk komen zij op grond van de verkeersopvatting tot de conclusie dat de door corona ontstane (extreme) situatie slechts ten dele aan de huurder toerekenbaar is.

De jurisprudentie in de eerste maanden na de afkondiging van de coronamaatregelen lijkt sterk beïnvloed te zijn door deze artikelen. In acht van de negen eerste uitspraken¹¹ van voorzieningenrechters in mei en juni 2020 zijn de coronamaatregelen,

dan wel hun gevolgen, als gebrek aangemerkt, waarbij steevast werd verwezen naar het hierboven geciteerde antwoord van de minister in de parlementaire geschiedenis van art. 7:210 BW.

Die negende vroege uitspraak, de Urbana-uitspraak van 3 juni 2020 van de hand van de voorzieningenrechter te Zwolle¹² (in tijd de derde) liet een ander geluid horen. Waar de rechter in de meeste vroege uitspraken niet aantoonbaar stil heeft gestaan bij de vraag of de genot beperkende omstandigheid aan de huurder moest worden toegerekend, deed de Urbana-rechter dat – mijns inziens terecht – wél. Hij overwoog dat op grond van art. 7:204 lid 2 BW dergelijke omstandigheden alleen dan een gebrek zijn, indien zij niet aan de huurder kunnen worden toegerekend. Vervolgens overwoog hij dat elke op het gehuurde betrekking hebbende omstandigheid, dus ook een wettelijk voorschrift, die het genot ervan beperkt dus een gebrek kan zijn, maar vervolgens moet worden bekeken of de betreffende omstandigheid – in dit geval een gedwongen sluiting krachtens een overheidsvoorschrift – een aan de huurder toe te rekenen omstandigheid is. Als dat namelijk het geval is, dan is van een gebrek toch geen sprake. Langs deze lijn komt hij dan tot het oordeel dat de sluiting voor rekening van de huurder komt, omdat in de toepasselijke algemene bepalingen is overeengekomen dat de huurder moet zorgen voor de vergunningen die hij voor de uitoefening van het bedrijf nodig heeft en dat intrekking van een vergunning geen aanleiding kan geven tot enige actie tegen de verhuurder, waarmee het risico van de gedwongen sluiting contractueel bij de huurder is gelegd. De sluiting van overheidswege was volgens de kantonrechter dus in de eerste plaats een op grond van de overeenkomst aan de huurder toe te rekenen omstandigheid en daarmee geen gebrek. Ook achtte de kantonrechter met verwijzing naar het Amicitia-arrest¹³ verdedigbaar, dat de sluiting van overheidswege een omstandigheid is die ingevolge art. 6:75 BW krachtens verkeersopvatting voor rekening van de huurder komt.

Mij komen deze overwegingen juist voor¹⁴, nu in de toepasselijke algemene bepalingen bij de huurovereenkomst het risico van het verkrijgen en behouden van de voor de uitoefening van het bedrijf van de huurder benodigde vergunningen en ontheffingen bij de huurder is gelegd. Ook is relevant dat de sluiting plaatsvond op grond van de ter plaatse geldende Noodverordening van de Veiligheidsregio IJsselland, die bepaalde dat het tijdelijk verboden

7. J.A. Tuinman en T.Q. de Booy, ‘De coronapandemie en huur van bedrijfsruimte: don’t believe the hype’, WR 2020/48.

8. J.M. Heikens, ‘De overmacht van Corona’, WR 2020/49.

9. HR 17 juni 1949, NJ 1949/544 (AKU/Stalen Steiger).

10. M. van Schoonhoven-Sloot en E.H.H. Schelhaas, ‘De impact van Corona op de huur van bedrijfsruimte – geen business as usual’, TvHB 2020, nr. 3, UDH:TvHB:16182.

11. Rb. Noord-Nederland (vzr.) 27 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1979; Rb. Gelderland (ktr.) 29 mei 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2768; Rb. Overijssel (ktr.) 3 juni 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:1906 (géén gebrek); Rb. Amsterdam (ktr.) ECLI:NL:RBAMS:2020:2914; Rb. Rotterdam (ktr.) 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5583; Rb.

Rotterdam (ktr.) 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5585; Rb. Den Haag (ktr.) 19 juni 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:5661; Rb. Limburg 19 juni 2020 (vzr.) ECLI:NL:RBLIM:2020:4399; Rb. Amsterdam (ktr.) 19 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3105.

12. Rb. Overijssel (ktr.), 3 juni 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:1906.

13. HR 1 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB8098 NJ 2008/85 (Amicitia).

14. Zie ook mijn noot bij deze uitspraak in de coronaspecial van JHV, JHV 2020/32.

was om eet- en drinkgelegenheden geopend te houden. Dat verbod richtte zich dus tegen de exploitanten van horecagelegenheden (dit zijn de zogenaamde normadressaten), en niet tot eigenaren van gebouwen¹⁵. De Noodverordening had ook dezelfde uitwerking als de intrekking van een voor de exploitatie noodzakelijke vergunning of ontheffing: de exploitant (in dit geval toevallig een huurder) mocht zijn bedrijf niet uitoefenen. Naar mijn mening is in de andersluidende uitspraken het citaat uit de parlementaire geschiedenis te veel een eigen leven gaan leiden. Ook in de memorie van toelichting bij de gebrekenregeling¹⁶ wordt de overheidsmaatregel immers genoemd in een rijtje omstandigheden die het genot van de zaak beperken, maar uit de context is duidelijk dat al deze genotbeperkende omstandigheden, en dus ook overheidsvoorschriften, slechts een gebrek opleveren indien zij niet aan de huurder zijn toe te rekenen.

Met deze overwegingen staat de Zwolse Urbana-rechter diametraal tegenover de Amsterdamse kantonrechter in het vonnis van 11 juni 2020¹⁷. Interessant is dat in beide uitspraken gerefereerd wordt aan het Amicitia-arrest¹⁸. In de laatstgenoemde uitspraak overwoog de rechter immers dat de verkeersopvatting er juist niet toe leidde dat de gevolgen van de coronacrisis voor rekening van de huurder komen, waarbij zij wees op de overweging van de Hoge Raad in het Amicitia-arrest dat het nadeel dat voortkomt uit teleurstellende bezoekersaantallen “in beginsel” voor rekening van de huurder komt, maar daaraan toevoegde dat dat niet betekent “dat tegenvallende bezoekersaantallen categorisch voor rekening van de huurder blijven, zeker wanneer het wegblijven van bezoekers veroorzaakt wordt door een wereldwijde crisis met daarbij behorende overheidsmaatregelen die het gebruik van het gehuurde overeenkomst de bestemming onmogelijk maken of ernstig belemmeren”. Beide rechters hebben hier een andere invalshoek gekozen, maar verschillen op dit punt volgens mij minder van mening dan op het eerste gezicht lijkt. De Zwolse rechter lijkt vooral te hebben gekeken naar de oorzaak van het uitblijven van de bezoekers (en daarbij relevant te hebben gevonden dat de coronamaatregelen weinig met de fysieke toestand van het gehuurde te maken hebben), terwijl de Amsterdamse rechter meer oog lijkt te hebben op de duur van de coronamaatregelen, welke duur ervoor kan zorgen dat het risico op een gegeven moment omklapt, en daarmee meer raakt

aan het leerstuk van onvoorziene omstandigheden dan aan de gebrekenregeling. In de Urbana-zaak was door de huurder geen beroep op onvoorziene omstandigheden gedaan.

3. Onvoorziene omstandigheden

In de kort geding uitspraken vanaf juli 2020 – ik vond er zestien¹⁹ – vinden de toewijzingen van “coronakortingen” steeds vaker uitsluitend op grond van onvoorziene omstandigheden plaats, en laat de rechter in het midden of sprake is van een gebrek²⁰. Uit deze uitspraken volgt ook dat kort geding rechters in gevallen waarin de huurder de exploitatie in verband met de coronamaatregelen (al dan niet gedwongen) heeft gestaakt, in veel gevallen bereid zijn om huuropkortingen tot 50% toe te staan.

Er is tot nu toe één uitspraak in het hoger beroep van een kort geding: Hof Amsterdam 14 september 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:2604. Uitgangspunt voor deze hoger beroep procedure tussen Rhone Events & Congrescenter en haar verhuurder was een vonnis van de kantonrechter van 1 september 2020²¹, waarin aan Rhone Events een huuropschorting van 50% was verleend over de periode van 15 maart tot 1 juni 2020 (verplichte sluiting) en van 35% over de periode van 1 juni tot en met 31 augustus 2020. Op de maanden september, oktober, november en december 2020 had de kantonrechter opschortingen toegestaan van respectievelijk 30, 20, 10 en 0%. De kantonrechter had Rhone Events veroordeeld de wél verschuldigde huur tot en met augustus 2020 uiterlijk op 15 september 2020 te betalen; de huur over de maanden september tot en met december 2020 uiterlijk op 1 december 2020. Rhone Events ging daartegen in hoger beroep.

15. Dit is door de verhuurder ook aangevoerd met betrekking tot het verbod in de Noodverordening van de Veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden op het spelen van betaald voetbal in Rb. Gelderland (ktr.) 29 mei 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2768 (*Stadion Arnhem/Vitesse*), maar is door de rechter in die zaak niet geadresseerd.

16. *Kamerstukken II 1997/98, 26089 nr. 3, p. 14.*

17. Rb. Amsterdam 11 juni 2020 (ktr.) ECLI:NL:RBAMS:2020:2914; hierbij dient wel aangetekend te worden dat de huurder niet alleen een bedrijfsruimte maar ook een cafébedrijf huurde, waardoor er op de verhuurder een grotere verantwoordelijkheid rustte.

18. Zie noot 13.

19. Rb. Amsterdam (vzr.) 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494; Rb. Amsterdam (vzr.) 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508; Rb. Noord-Nederland (ktr.) 21 juli 2020; Rb. Noord-Nederland (ktr.) 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:2540; Rb. Amsterdam (ktr.) 29 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3730; Rb. Amsterdam (vzr.) 5 augustus 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3913; Rb. Rotterdam (ktr.) 7 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7089; Rb. Limburg (ktr.) 12 augustus 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:5994; Rb. Amsterdam (ktr.) 27 augustus 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4253; Rb. Amsterdam (ktr.) 1 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4752; Rb. Amsterdam (ktr.) 7 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4904; Rb. Amsterdam (vzr.) 9 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4924; Rb. Amsterdam (vzr.) 28 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5222; Rb. Amsterdam (ktr.) 3 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5583; Rb. Amsterdam (ktr.) 11 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5697; Rb. Amsterdam (ktr.) 27 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5827; Rb. Overijssel (ktr.) 11 december 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:4215.

20. Ook in uitspraken waar wel een gebrek werd aangenomen, was in veel gevallen ook nodig de coronamaatregelen als onvoorziene omstandigheid aan te merken om tot huurkorting te komen, omdat de toepasselijke (ROZ-) contractsbepalingen huurprijzvermindering op grond van een gebrek uitsloten.

21. Rb. Amsterdam (ktr.) 1 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:4752.

Het hof sloot zich aan bij het voorlopig oordeel van de kantonrechter dat de coronacrisis gelet op haar omvang en de gevolgen voor de economie en de maatschappij, als een onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW moet worden beschouwd. Het hof voegde daaraan toe dat partijen deze pandemie en haar gevolgen niet in hun overeenkomst hebben verdisconteerd en over en weer ook niet van elkaar mochten verwachten dat dit wel het geval zou zijn. Het hof liet – evenals de kantonrechter – in het midden of sprake was van een gebrek. Het hof hoefde zich daar niet over uit te laten, want er was tegen de betreffende overweging niet gegriefd. Voor dit kort geding was dat – aldus het hof – geen belemmering, omdat de discussie hierover zich toch niet zou lenen voor een kort geding. In een overweging ten overvloede geeft het hof wel weg dat het voor deze discussie de vraag “of in zijn algemeenheid een door de overheid opgelegde exploitatiebeperking in verband met corona voldoende gerelateerd is aan het gehuurde om als gebrek te kwalificeren” zeer relevant vindt, evenals de tussen partijen overeengekomen, bestemming, risicoverdeling en exonerationen. Voor het verlenen van “huurkorting” heeft het hof de (tussen-) stap van het gebrek niet nodig. De (gevolgen van) de onvoorziene omstandigheden zijn daarvoor voldoende. Het hof overweegt dat voor de door de kantonrechter toegepaste opschorting geen maatstaf bestaat zodat deze naar hun aard enigszins arbitrair zijn, omarmt de ‘share the pain’-gedachte van de kantonrechter, en handhaaft de huuropschorting van 50% tijdens de gedwongen sluiting, alsmede de huuropschorting van 35% voor de periode van juni tot en met augustus 2020 en de aflopende huuropschorting voor de periode van september tot en met december 2020²².

Vermeldenswaard is dat het hof het – evenals de kantonrechter – te ver vond gaan om de huur volledig omzet-afhankelijk te maken. Rhone Events had gevorderd het percentage van de opschorting van de huur in overeenstemming te brengen met haar omzetverlies, waarop de kantonrechter uitdrukkelijk had overwogen dat dit een te grote inbreuk zou maken op hetgeen partijen zijn overeengekomen. Het hof sluit zich daarbij aan met de overweging dat het geen reden ziet om de gevolgen van de coronacrisis in grotere mate op de verhuurder af te wentelen, bijvoorbeeld door de volledige huur omzetafhankelijk te maken.

Deze hofuitspraak volgt de in juli 2020 ingezette lijn in de kanton-uitspraken, waarin in het midden

wordt gelaten of sprake is van een gebrek en de latere uitspraken in eerste instantie volgen deze uitspraak weer. Ik juich deze ontwikkeling toe, omdat de onvoorziene omstandigheden-benadering – anders dan de gebrek-benadering – de rechter veel beter in staat stelt te kijken naar de gevolgen van de coronamaatregelen in een specifiek geval, niet alleen voor de huurder maar voor beide partijen. Bij de beantwoording van de vraag of de overeenkomst op grond van art. 6:258 BW moet worden aangepast, moet gekeken worden naar alle omstandigheden van het geval. Het gaat dan niet alleen om de locatie of de huurovereenkomst in kwestie, maar ook om de positie van partijen in bredere zin (hoe worden deze huurder en verhuurder verder door de coronacrisis getroffen).

Min of meer tegelijk met de hofuitspraak verscheen het uitgebreide artikel van Van Lochem in WR²³, waarin ook zij bepleit dat op grond van de wetsgeschiedenis niet te gemakkelijk mag worden aangenomen dat (onvoorziene) overheidsmaatregelen een gebrek opleveren onder de huurovereenkomst, en dat voor het bepalen van de risicosfeer aansluiting moet worden gezocht bij de risicoverdeling in de huurovereenkomst. Er moet dan volgens haar niet zozeer worden gekeken of de specifieke genot beperkende omstandigheden in de huurovereenkomst zijn benoemd, maar of aansluiting gezocht kan worden bij een algemeen beoogde contractuele risicoverdeling. Zij wijst erop dat het huidige ROZ-model voor 290-bedrijfsruimte een duidelijk onderscheid maakt tussen hetgeen is overeengekomen in artikel 1.1 van de ROZ-huurovereenkomst (het gehuurde: risicosfeer verhuurder) en in artikel 1.3 (de contractuele bestemming: risicosfeer huurder). Indien bedrijfsruimte is verhuurd met de bestemming café-restaurant, dan lijkt haar een tijdelijk verbod om de bedrijfsruimte als horecagelegenheid te gebruiken (ofwel: het ontbreken van toestemming van de overheid om het gehuurde bedrijfspand als zodanig te gebruiken) tot de risicosfeer van de huurder te behoren.

Inmiddels is ook in HIP, van de hand van Baggen en Van Praag een artikel verschenen, waarin zij concluderen dat de overheidsmaatregelen ten onrechte als gebrek worden gekwalificeerd.²⁴

4. Verschillende soorten bedrijfsruimte

Het valt op dat de meeste uitspraken betrekking hebben op horeca-panden. Cafés, restaurants en clubs zijn tijdens de eerste lockdown verplicht gesloten geweest (en zijn ook tijdens de tweede lockdown weer verplicht gesloten), zodat hun omzet enige tijd geheel is weggevallen. Hotels mochten openblijven, maar vanwege het wegblijven van zowel toeristen als zakenreizigers is hun bezetting vanaf medio maart 2020 zeer laag.

22. Inmiddels heeft de Voorzieningenrechter in een executieschil op 27 november 2020 de tweede lockdown als nieuw feit aangemerkt en bepaald dat executie van de eerste beslissing van de voorzieningenrechter, bekrachtigd door het hof, onrechtmatig is voor zover de verhuurder meer dan 50% van de huur tracht te incasseren; in conventie is Rhone Events in dit vonnis veroordeeld om uiterlijk op 1 april 2021 50% van de huur over de maanden januari tot en met maart 2021 te betalen: Rb. Amsterdam (vzr.) 27 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5854.

23. J.P. van Lochem, ‘De gebrekendiscussie in de tijd van noodverordeningen’, *WR* 2020/100, afl. 8, p. 473-483.

24. S. Baggen en D.L. van Praag, ‘De coronacrisis: is dat wel een gebrek?’, *HIP* 2020/73, nr. 8.

4.1. Hotels

Er zijn vijf uitspraken over (steeds Amsterdamse) hotels en één nog niet gebouwd appartementenhotel in Rotterdam gepubliceerd. De meest in het oog springende uitspraak is die van 17 juli 2020²⁵ van Palace Hotel tegen Dekam in zake het prestigieuze W Hotel aan de Spuistraat in Amsterdam met een huur die gedurende 2020 opliep van € 580.255,- per maand in het voorjaar van 2020 naar € 833.333,- vanaf oktober 2020. De huurder vorderde over de periode van 12 maart tot en met 15 juni 2020 een huuropschorting van 100% en een huuropschorting van 75% over de periode van 16 juni tot en met 31 december 2020. De voorzieningenrechter oordeelt dat – ondanks de triple net-overeenkomst – sprake is van onvoorziene omstandigheden, waardoor de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties ernstig is verstoord en Dekam naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst mag verwachten. De voorzieningenrechter vond het aannemelijk dat de bodemrechter de pijn gelijk over partijen zou verdelen en aldus de huur over het tweede kwartaal van 2020 zal verlagen tot 50%, over het derde kwartaal tot 60% en over het vierde kwartaal tot 75%, en stond Palace Hotel toe haar verplichtingen voor het meerdere op te schorten. Uitdrukkelijk oordeelde de Voorzieningenrechter: *“Of en in hoeverre van dit uitsstel afstel komt en zo nee, hoe en wanneer alsnog aan de opgeschorte verplichtingen zal moeten worden voldaan, is aan de bodemrechter.”* Die bodemprocedure moest binnen drie weken aanhangig worden gemaakt, bij gebreke waarvan het recht op opschorting zou vervallen.

Ook de exploitant van een appartementenhotel in Amsterdam krijgt aan het begin van de tweede lockdown op 11 november 2020²⁶ op grond van onvoorziene omstandigheden een “korting” van 40% over de maanden april tot en met juni 2020, 25% over juli tot en met september 2020 en (weer) 40% over de periode van oktober 2020 tot en met februari 2021. De huurder vorderde aanpassing van de huur naar 25% van de omzethuur, een percentage dat in de branche als “gezond” zou worden gezien. De voorzieningenrechter wijst dat af, omdat daarmee het risico van de exploitatie geheel bij de verhuurder zou worden gelegd.

Over een nog niet gebouwd appartementenhotel in het centrum van Rotterdam is zowel op 11 juni²⁷ als op 19 oktober 2020²⁸ in kort geding gevonnist. De eerste uitspraak draait om de vordering van Cityden, die een door de verhuurder nog tot appartementenhotel te verbouwen gebouw heeft gehuurd, tot het

afbouwen van het gehuurde. De verhuurder probeert onder haar verplichtingen uit de huurovereenkomst uit te komen met een beroep op de coronacrisis. Dat beroep slaagt niet en de verhuurder wordt veroordeeld de bouwwerkzaamheden te hervatten en het gehuurde volgens plan op te leveren op straffe van een dwangsom. In de tweede zaak vordert de verhuurder primair ontheffing van de eerdere verdeling en subsidiair de verstrekking van aanvullende zekerheid. De voorzieningenrechter wijst de vorderingen af, zodat de verhuurder de beslissing van de bodemrechter op de vordering tot ontbinding of aanpassing van de huurovereenkomst moet afwachten. De voorzieningenrechter overweegt daarbij dat de coronacrisis op deze overeenkomst niet dezelfde impact heeft als elders in de hotelbranche wordt gevoeld, omdat van hotelexploitatie nog geen sprake is. Het gebouw moet immers eerst nog herontwikkeld worden. Ook de omstandigheid dat tegenover de grote investeringen die de verhuurder nu moet maken op termijn grote opbrengsten staan, terwijl de verhuurder het moment waarop dat gaat gebeuren deels zelf in de hand heeft acht de voorzieningenrechter relevant. De verhuurder betwijfelt of Cityden te zijner tijd de huur zal kunnen betalen en vordert een bankgarantie in plaats van de reeds verstrekte concerngarantie. Bij de afwijzing van dit onderdeel overweegt de voorzieningenrechter nog dat niet vaststaat dat appartementenhôtels even hard worden getroffen door de coronacrisis als gewone hotels.

In de jurisprudentie gaan de overheidsbijdragen die huurders (kunnen) krijgen langzaam een grotere rol spelen, zo ook in de uitspraak van de voorzieningenrechter te Amsterdam in de zaak van Swissôtel tegen haar verhuurder.²⁹ De exploitant van dit door de coronacrisis zwaar getroffen hotel op het Damrak vorderde in kort geding opschorting van 50% van haar huurbetalingsverplichtingen over de periode van 15 maart tot en met 31 december 2020. Voor zover zij meer had betaald dan die 50% vorderde zij dat terug. Aan de hand van de door Swissôtel overgelegde resultaten over heel 2020 oordeelde de rechter dat de coronacrisis voor Swissôtel klemmende gevolgen heeft en dat de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties daardoor ernstig is verstoord, zodat sprake is van “onvoorziene omstandigheden die bovendien van dien aard zijn dat de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet mag verwachten”. De verhuurder voerde aan dat de door Swissôtel (te) ontvangen TVL eerst van de verschuldigde huur moest worden afgetrokken en het restant daarna 50/50 door beide partijen moest worden gedeeld. De rechter oordeelde dat dat niet opgaat omdat naar het totaalplaatje moet worden gekeken. Omdat Swissôtel een substantieel lagere omzet heeft, en meer vaste lasten dan alleen de huur, stond hij opschorting van 50% van de huur toe,

25. Rb. Amsterdam (vzr.) 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494.

26. Rb. Amsterdam (ktr.) 11 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5697.

27. Rb. Rotterdam (ktr.) 11 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5218.

28. Rb. Rotterdam (ktr.) 19 november 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:10799.

29. Rb. Amsterdam (vzr.) 21 januari 2021, ECLI:NL:RBAMS:2021:120 (*Swissôtel Amsterdam/Dam Square*).

met de kanttekening dat in de bodemprocedure opnieuw zal worden gekeken naar de lasten en de opbrengsten. De voorzieningenrechter ging niet mee in de vordering tot terugbetaling van reeds betaalde huur over 2020. Wel mag Swisshotel – voor zover zij de huur voor de maanden november en december 2020 en januari 2021 al volledig heeft voldaan – het (voorlopig) teveel betaalde verrekenen met de huurbetalingen voor de komende maanden. Aan de veroordeling is verder de voorwaarde verbonden dat Swisshotel binnen één maand na het vonnis een bodemprocedure aanhangig maakt.

Op 17 juli 2020 en 27 augustus 2020 krijgen de exploitanten van Museum Hotel³⁰ respectievelijk Element Hotel³¹ van de voorzieningenrechter te Amsterdam het lid op de neus omdat zij niet duidelijk wisten te maken dat hun omzetsderving kon worden toegeschreven aan de coronacrisis. Element Hotel wordt daarbij tot ontruiming veroordeeld, omdat zij – na halvering van de huur over het tweede en derde kwartaal van 2020 – een huurachterstand van meer dan drie maanden heeft en zij niet kan aangeven wanneer zij weer een betaling kan doen.

4.2. Cafés en Restaurants

In de uitspraken van 27 mei 2020³² en 19 juni 2020³³, beide tegen brouwer Inbev, achtten de voorzieningenrechters te Assen en Roermond een inhouding van 1/3^e van de huurprijs redelijk en wezen zij de vordering tot betaling van het meerdere af. De Urbana-zaak, waarin onvoorziene omstandigheden niet waren aangevoerd en geen huuropschorting werd toegestaan is al uitgebreid besproken. In de uitspraak van 11 juni 2020³⁴ over een café in het Amsterdamse Wallengebied wijst de voorzieningenrechter een “korting” van 25% toe gedurende zes maanden. In het vonnis van 18 juni 2020 wijst de voorzieningenrechter te Rotterdam³⁵ de vordering tot integrale betaling van de huur voor de maanden april en mei 2020 tegen een Chinees/Japans restaurant dat voor deze maanden 20% van de huur had betaald, af omdat niet uitgesloten is dat de bodemrechter een beroep op onvoorziene omstandigheden zal honoreren en de overeenkomst zal wijzigen waardoor de huurder een geslaagd beroep op huurprijzvermindering kan doen. Toewijzing van de vordering in kort

geding zou te grote gevolgen voor de huurder hebben, en de verhuurder kan de uitkomst van de bodemprocedure afwachten. Bij vonnis van 5 augustus 2020³⁶ heeft de voorzieningenrechter te Amsterdam de vordering van een verhuurder tot nakoming van een door de gedaagde vóór de coronacrisis aangegane huurovereenkomst die op 1 augustus 2020 had moeten ingaan, afgewezen op grond van onvoorziene omstandigheden.

Vanaf september 2020 lijkt in de horeca een “korting” van 50% bij algehele sluiting en van 25% bij door coronamaatregelen beperkte exploitatie de norm te zijn. Bij vonnis van 1 september 2020³⁷ bepaalde de kantonrechter te Amsterdam dat de onvoorziene gevolgen van de coronacrisis vooralsnog gelijkelijk over NS en de huurder van een horeca-ruimte op het Centraal Station moesten worden verdeeld, en stelde daartoe een “korting” van 50% vast voor de periode van half maart tot en met 31 mei 2020 en van 25% voor de periode van 1 juni tot en met 31 december 2020³⁸. In de uitspraak van 7 oktober 2020³⁹ heeft de voorzieningenrechter te Amsterdam de huur voor een nachtcafé beperkt tot 50% voor de perioden van verplichte (gehele dan wel vervroegde) sluiting⁴⁰ en bepaald dat zij kon volstaan met betaling van 75% voor de tussenvallende maanden juli t/m september 2020. De coronacrisis werd door de kantonrechter aangemerkt als een onvoorziene omstandigheid, ook al hadden partijen 10 april 2020, toen de beperkende overheidsmaatregelen al van kracht waren, een nieuwe huurovereenkomst getekend. Doorslaggevend was dat partijen medio januari 2020 al overeenstemming hadden bereikt, en dat de ondertekening in april 2020 slechts een formaliteit was. Ook in de uitspraken van de kantonrechter Amsterdam van 28 oktober 2020⁴¹ over een restaurant en 3 november 2020⁴² over een café aldaar, en van de kantonrechter te Zwolle van 11 december 2020⁴³ over een café in die plaats werden deze opschortingen verleend, steeds vanuit de gedachte dat de pijn voortkomend uit de onvoorziene omstandigheden tussen partijen eerlijk moet worden verdeeld. Bij de laatste uitspraak valt op

30. Rb. Amsterdam (vzr.) 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508.
 31. Rb. Amsterdam (ktr.) 27 augustus 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4253.
 32. Rb. Noord-Nederland (vzr.) 27 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1979.
 33. Rb. Limbrug (vzr.) 19 juni 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:4399.
 34. Rb. Amsterdam (ktr.) 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914.
 35. Rb. Rotterdam (ktr.) 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5585.

36. Rb. Amsterdam (vzr.) 5 augustus 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3913.
 37. Rb. Amsterdam (ktr.) 1 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4414.
 38. Ten tijde van deze uitspraak was de op 13 oktober 2020 afgekondigde tweede lockdown nog niet bekend.
 39. Rb. Amsterdam (ktr.) 7 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4904.
 40. Op 29 september 2020 zijn door de regering verscherpte maatregelen afgekondigd, waaronder een landelijke verplichte sluiting van de horeca om 22.00 uur. Voor dit nachtcafé Hotshots, dat om 22:00 uur opent, kwam dit opnieuw neer op een algehele sluiting. Deze maatregel zou tot 20 oktober 2020 duren, maar op 13 oktober werd de tweede algehele sluiting van de horeca bekend gemaakt.
 41. Rb. Amsterdam (vzr.) 28 november ECLI:NL:RBAMS:2020:5222.
 42. Rb. Amsterdam (ktr.) 3 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5583.
 43. Rb. Overijssel (ktr.) 11 december 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:4215.

dat de kantonrechter een dwangsom van € 5.000,- per keer heeft gesteld op het “verlangen van huurpenningen” door de verhuurder boven de door de kantonrechter toegekende huurpenningen over de periode tot aan 31 december 2020 en het treffen van bezwarende rechtsmaatregelen en/of het berekenen van boetes en/of rente voor bedragen die op grond van dit vonnis niet hoefden te worden betaald.

Bij vonnis van 21 oktober 2020⁴⁴ heeft de voorzieningenrechter te Roermond de ontruiming toegewezen van een café-restaurant. De gedaagde had naar het oordeel van de rechter geen enkel inzicht geboden in de aard en omvang van de bedrijfseconomische gevolgen die zij van de coronamaatregelen zou ondervinden, terwijl de huurachterstand al vanaf het voorjaar 2019 was ontstaan. In de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland van 3 november 2020⁴⁵ is de (reconventionele) vordering van de huurder van een restaurant tot terugbetaling van 50% van de betaalde huur over de maanden maart tot en met mei 2020 en vanaf 15 oktober 2020 afgewezen omdat hij de gestelde flinke omzetteruggang onvoldoende had onderbouwd. De huurder had slechts een door hem zelf opgesteld overzicht overgelegd, terwijl het op zijn weg had gelegen om zijn vordering nader te onderbouwen met stukken van zijn boekhouder of accountant. De kantonrechter heeft uit de betaling eind juli 2020 van de daarvoor ontstane betalingsachterstand de conclusie getrokken dat er kennelijk voldoende middelen waren om de huurpenningen tot en met augustus 2020 te betalen.

Interessant is nog het vonnis van de voorzieningenrechter te Amsterdam van 27 november 2020⁴⁶ waarin – bij uitzondering – de door de verhuurder gevorderde exploitatieplicht werd toegewezen vanaf het moment dat de horeca weer open mag. Het betreft een drietal units op de tweede verdieping van Magna Plaza waar de huurder in het zogenaamde Food Department op drie aparte huurcontracten horecazaken exploiteert waarin respectievelijk pita-broodjes, hamburgers en pizza’s worden geserveerd. De huurder heeft de huur opgezegd tegen 4 april 2021 en vordert om met ingang van 1 april 2020 tot en met het einde van de huurovereenkomst haar verplichting tot het exploiteren van de ondernemingen volledig op te mogen schorten en haar verplichting tot het betalen van de huur met 60% op te mogen schorten. De kantonrechter wijst de huuropschorting tot 50% toe over de perioden dat de exploitaties in het geheel geen gasten mochten en mogen ontvangen, met verwijzing naar de hofuitspraak van 14 september jl.⁴⁷ en met overneming van de overweging dat er geen maatstaf bestaat voor de hoogte van

de toe te passen opschorting en een dergelijke maatstaf per definitie enigszins arbitrair is, maar dat in het algemeen als uitgangspunt wordt genomen dat ‘de pijn’ gelijkelijk over partijen moet worden verdeeld in de periode dat horecagelegenheden op last van de overheid zijn gesloten, dus van 15 maart tot 1 juni 2020 en van 14 oktober 2020 tot aan de uitspraak. Omdat de verhuurder volgens de stellingen van de huurder had ingestemd met heropening van de exploitaties per 1 augustus 2020 maar het Food Department toen nog niet coronaproof was, is ook voor de tussenliggende periode de “huurkorting” van 50% verleend. Om te bevorderen dat de exploitatie, zodra dit weer is toegestaan, daadwerkelijk ter hand zal worden genomen, heeft kantonrechter een boete van € 350,- per dag gesteld op overtreding van de exploitatieplicht met een maximum van € 50.000,- vanaf het moment dat de overheidsmaatregelen tot algehele sluiting van de horeca zijn opgeheven.

De kantonrechter in de rechtbank Gelderland, optredend als voorzieningenrechter, heeft op 24 december 2020⁴⁸ voor de huurder van een bedrijfsruimte die daarin een restaurant exploiteert voor de periode van 15 maart 2020 tot 1 juni 2020 een huuropschorting van 50% redelijk geacht, voor de periode van 1 juni 2020 tot 15 oktober 2020 een huuropschorting van 25% en vanaf 15 oktober 2020 totdat de horeca weer bezoekers mag ontvangen, weer een huuropschorting van 50% redelijk geacht. De door de particuliere verhuurder gevorderde ontruiming werd afgewezen, en de huurder werd veroordeeld om een pre-corona huurachterstand die volgens de kantonrechter geen ontbinding rechtvaardigde, te betalen. Over horecagelegenheden zijn er ook twee kort geding uitspraken van het gerecht in eerste aanleg van Curacao van 8 juni⁴⁹ en 26 juni 2020⁵⁰ inzake een snackbar en een restaurant. In beide gevallen heeft de rechter bepaalde dat de betaling van de huur voor de helft mocht worden opgeschort gedurende de periode van de (eerste) lockdown waarin deze gelegenheden verplicht waren gesloten.

4.3. Evenementen

Hiervoor is de zaak van zalencentrum Rhone Events, die de eerste hofuitspraak heeft opgeleverd, uitgebreid aan de orde geweest. Zowel de kantonrechter als het hof hanteerden de ‘share the pain’-gedachte. Naast de twee al genoemde uitspraken is er een derde uitspraak tussen deze partijen, in de provisionele vordering die Rhone Events binnen de bodemprocedure aanhangig heeft gemaakt. Deze uitspraak van 29 oktober 2020⁵¹ heeft geen wijziging gebracht in de status quo. In een vierde uitspraak d.d. 27

44. Rb. Limburg (ktr.) 21 oktober 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:8070.

45. Rb. Midden-Nederland (ktr.) 3 november 2020, ECLI:NL:RBMNE:2020:4753.

46. Rb. Amsterdam (ktr.) 27 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5827.

47. Hof Amsterdam 14 september, ECLI:NL:GHAMS:2020:2604.

48. Rb. Gelderland (ktr.) 24 december 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:6998.

49. Gerecht in eerste aanleg van Curaçao 8 juni 2020, ECLI:NL:OGAEC:2020:156.

50. Gerecht in eerste aanleg van Curaçao 26 juni 2020, ECLI:NL:OGAEC:2020:162.

51. Rb. Amsterdam (ktr.) 29 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5265.

november 2020⁵² is de executie van de eerder door de kantonrechter en het hof bepaalde c.q. afgezegde percentages van de huuropschorting alsnog onrechtmatig aangemerkt in verband met de tweede lockdown: na afkondiging van de verplichte sluiting mag de verhuurder over de maanden oktober tot en met december niet meer dan 50% van de huur incasseren.

4.4. Winkels

De jurisprudentie ten aanzien van winkels is minder eenduidig. Voor verschillende winkels en winkelketens heeft de coronacrisis ook totaal verschillende gevolgen, afhankelijk van het soort waar dat wordt verkocht en de mate waarin de betreffende detaillist het online verkoopkanaal weet te benutten. In kort geding blijkt vrijwillige sluiting van de winkels in veel gevallen voldoende om een opschorting van 50% van de huur te bewerkstelligen. Op de vordering tot betaling van de volledige huur van een winkel, nadat de huurder de winkel vrijwillig had gesloten en 50% van de huur onbetaald had gelaten, oordeelde de voorzieningenrechter te Rotterdam op 18 juni 2020⁵³ dat niet is uitgesloten dat de bodemrechter zal oordelen dat ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is,⁵⁴ en wees de vordering af. Ook in het kort geding dat heeft geleid tot het vonnis van 21 juli 2020⁵⁵ over de huur van een reisbureau wees de voorzieningenrechter te Assen de vordering van de huurder tot het toepassen van een (voorlopige) huuropschorting tot 50% toe. Een vennootschap van D-Reizen vorderde een opschorting van 75% van de huur voor het tweede halfjaar van 2020. De voorzieningenrechter kwam tot de opschorting van 50% met de overweging dat de bodemrechter de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid zal aanmerken, omdat het moeilijk voorstelbaar is dat partijen een dergelijke wereldwijze crisis bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen hebben gehad, en het niet eerder is voorgekomen dat overheidsmaatregelen op nationaal en internationaal niveau zoveel impact hadden op de bedrijfsactiviteiten die een reisbemiddelaar uitoefent. Ook in het vonnis van de voorzieningenrechter te Amsterdam van 29 juli 2020⁵⁶, werd de verhuurder op zijn vordering slechts 50% van de huur van een vrijwillig gesloten winkel toegekend over de periode

april tot en met juni 2020 wegens de aannemelijkheid dat de bodemrechter de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid zal aanmerken en een huurvermindering redelijk zal achten. Als relevante omstandigheden vermeldde de voorzieningenrechter dat de huurder er zelf voor heeft gekozen om de winkel per direct geheel te sluiten, terwijl het met inachtneming van de nodige maatregelen (anderhalve meter afstand houden en deurbeleid) mogelijk was om klanten toe te laten, en dat daardoor enige omzet gemist zal zijn, maar ook dat het bij de winkel na de verplichte sluiting van de horecabedrijven en het wegblijven van toeristen erg stil werd, en dat gesteld noch gebleken was dat de (particuliere) verhuurder niet in staat was om mee te delen in de nadelige financiële gevolgen van de coronacrisis.

Een detailhandel in dameskleding, huurder van de Amsterdamse corporatie Stadgenoot vorderde vanwege de ernstig teruggevalECLI:NL:RBROT:2020:5583en omzet primair een omzetafhankelijke huur gelijk aan 10% van de omzet en subsidiair een opschorting van 25% op de overeengekomen huur met ingang van 1 maart 2020 en een opschorting van 60% met ingang van 1 juni 2020. De kantonrechter besliste op 2 december 2020⁵⁷ als voorzieningenrechter dat de huurder – die middels een lening tot en met september 2020 de huur volledig had voldaan – met terugwerkende kracht vanaf 1 maart 2020 gedurende een jaar 25% van de huur mocht opschorten, en het teveel betaalde mocht verrekenen met de huur over de maanden oktober 2020 t/m maart 2021 totdat in een bodemprocedure anders zou worden beslist.

4.5. Overige bedrijfsruimte

Ten aanzien van kantoren en overige bedrijfsruimte zijn er slechts enkele uitspraken geweest. De uitspraak van de voorzieningenrechter in Den Haag van 19 juni 2020⁵⁸ betreft de huur van een kantoorpand. De huurder beroept zich op overmacht als gevolg van de coronapandemie en wil de huurovereenkomst wijzigen op grond van de artikelen 6:248 lid 2 en/of 6:258 lid 1 BW. Naar het oordeel van de kantonrechter kunnen de stellingen van de huurder de daarbij behorende zware toets niet doorstaan omdat deze de gestelde omstandigheden niet aannemelijk heeft kunnen maken en de door de verhuurder gevorderde ontruiming wordt toegewezen. In de uitspraak van de voorzieningenrechter te Amsterdam van 28 juli 2020⁵⁹ is de huurder een opleidingsinstituut voor visagisten (230a-ruimte) dat tijdens de eerste lockdown zijn deuren moest sluiten. Met een

52. Rb. Amsterdam (vzr.) 27 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5854.

53. Rb. Rotterdam (ktr.) 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5583.

54. Deze uitspraak vertoont een sterke gelijkheid met Rb. Rotterdam (ktr.) 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5585 van dezelfde datum, maar inzake een horecaruimte. Het lijkt dezelfde verhuurder te betreffen.

55. Rb. Noord-Nederland (ktr.) 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:2540.

56. Rb. Amsterdam (ktr.) 29 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3730.

57. Rb. Amsterdam (ktr.) 2 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6156.

58. Rb. Den Haag (ktr.) 19 juni 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:5661.

59. Rb. Amsterdam (ktr.) 28 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4280.

motivering identiek aan die van de kort geding uitspraak van 11 juni 2020,⁶⁰ waarnaar de kantonrechter ook uitdrukkelijk verwijst, oordeelt de kantonrechter dat de huurder 50% van de huur over de periode van half maart tot en met eind mei 2020 mag opschorten, met dien verstande dat de ontvangen onderhuurpenningen over de betreffende periode integraal aan de verhuurder moeten worden doorbetaald. In het vonnis van de voorzieningenrechter in Rotterdam van 11 september 2020⁶¹ inzake een (niet nader aangeduide) 230a-bedrijfsruimte te Hellevoetsluis wordt de vordering tot het betalen van de volledige achterstallige huur toegewezen. De hoofdsom wordt ook niet betwist. Het verweer van de huurder, dat de coronacrisis leidt tot betalingsonmacht, heeft betrekking op de door de verhuurder gevorderde boetes. De kantonrechter matigt de gevorderde boetes tot nihil omdat onverkorte toepassing van het boetebeding zou leiden tot een onaanvaardbaar en buitensporig resultaat, nu de betalingsonmacht van de huurder een gevolg was van de coronamaatregelen.

5. Bodemvonnissen

Tot en met 29 januari 2021 zijn er zes bodemuitspraken gepubliceerd, waarvan er een in januari 2021 is geweest. De eerste is een uitspraak van de kantonrechter te Rotterdam van 7 augustus 2020.⁶² Een huurder van 230a-bedrijfsruimte stelt de bedrijfsruimte te hebben aangehuurd voor onderverhuur aan een dochtervennootschap, maar als gevolg van de coronapandemie is haar omzet in april 2020 met 31% gedaald, terwijl de dochter nog geen 3% van haar normale omzet heeft gerealiseerd. Zij stelt dat daarom niet van haar kan worden gevergd dat zij (onverkort) uitvoering geeft aan de huurovereenkomst. De kantonrechter oordeelt dat sprake is van onvoorziene omstandigheden, maar verbindt daaraan niet het door de huurder gewenste gevolg. Voor de kantonrechter lijkt daarbij doorslaggevend dat de huurder het gehuurde gewoon kan gebruiken en van een belemmering in het huurgenot dus geen sprake is. De door de huurder gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst wordt daarom afgewezen, en in reconventie wordt de huurder veroordeeld het gehuurde op straffe van een dwangsom in gebruik te nemen. De tweede uitspraak is van de rechtbank Amsterdam van 4 november 2020⁶³ en betreft de claim van een voormalige verhuurder onder de concerngarantie afgegeven ten behoeve van Hudson's Bay Nederland (HBC NL). De Canadese moeder beroept zich op de coronamaatregelen, en meent niet

te kunnen worden gedwongen tot betaling van huur voor een pand dat ook zonder het faillissement van HBC NL minstens een of meerdere maanden gesloten zou zijn geweest. De rechtbank ziet hierin een beroep op art. 6:258 BW en overweegt dat bij honorering daarvan terughoudendheid moet worden betracht. De rechtbank stelt vervolgens vast dat de aangesproken moeder ten aanzien van haar beroep op onvoorziene omstandigheden heeft volstaan met een summiere stellingname, terwijl een nadere onderbouwing op haar weg had gelegen. Bovendien wordt zij aangesproken uit hoofde van de concerngarantie, een andere rechtsverhouding dan die tussen een huurder en verhuurder. Het enkel verwijzen naar de corona-crisis is daarom volgens de rechter niet voldoende voor een beroep op onvoorziene omstandigheden, en daarom wordt daaraan als onvoldoende onderbouwd voorbijgegaan. De derde uitspraak is van de rechtbank Rotterdam van 20 november 2020⁶⁴ en betreft een (niet nader aangeduide) bedrijfsruimte in Capelle aan den IJssel. De huurder heeft naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende aannemelijk gemaakt dat de coronamaatregelen de oorzaak van haar betalingsproblemen waren, aangezien de achterstand in de betalingen van de huurpenningen al vóór het invoeren daarvan was ontstaan. De gevorderde ontbinding en de daarmee samenhangende ontruiming van het gehuurde worden dan ook toegewezen.

In de laatste drie gepubliceerde bodemuitspraken hebben de huurders wel succes. De vierde uitspraak is van de rechtbank Amsterdam.⁶⁵ Deze is al op 10 december 2020 geweest maar pas op 29 januari 2021 gepubliceerd. Het betreft een vordering van de verhuurder van een hostel in Amsterdam. De huurder heeft het gehuurde medio september 2020 al moeten ontruimen ingevolge een kort geding vonnis van 31 augustus 2020 en de huurovereenkomst is op 31 oktober 2020 geëindigd na opzegging door de huurder. De huurder heeft vanaf april 2020 geen huur meer betaald (€ 30.000,- per maand) en de verhuurder vordert betaling van de huurachterstand. De huurder voert aan dat de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid is die partijen niet in de huurovereenkomst hebben verdisconteerd, dat sprake is van een gebrek omdat exploitatie niet mogelijk is en dat de rechter een belangenafweging moet maken. De kantonrechter oordeelt dat de betreffende (onvoorziene) overheidsmaatregelen een gebrek opleveren (waarschijnlijk op grond van de wetsgeschiedenis, zie hierboven), dat huurprijzvermindering vanwege een gebrek in de huurovereenkomst is uitgesloten, maar dat partijen met een pandemie van deze omvang en de gevolgen daarvan geen rekening hebben gehouden. De kantonrechter ziet in de gedwongen sluiting een fundamentele verstoring van het evenwicht in de overeenkomst en overweegt dat nu geen van beide partijen heeft bijgedragen aan

60. De kantonrechter verwijst hier naar een eerdere eigen uitspraak: Rb. Amsterdam (ktr.) 11 juni 2020, ECLI:RBAMS:2020:2914.

61. Rb. Rotterdam (ktr.) 11 september 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7921.

62. Rb. Rotterdam (ktr.) 7 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7089.

63. Rb. Amsterdam (ktr.) 4 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5588.

64. Rb. Rotterdam (ktr.) 20 november 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:10964.

65. Rb. Amsterdam (ktr.) 10 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:7108.

het ontstaan van de coronacrisis, de exoneratieclausule vanwege de onvoorziene omstandigheden buiten toepassing moet worden gelaten en de tegenval-ler in beginsel gelijkelijk over beide partijen moet worden verdeeld. De kantonrechter geeft zeer expliciet weer hoe dat beginsel zou moeten uitwerken: “Dit komt erop neer dat bij een omzetverlies van 100%, de huur in beginsel wordt verminderd met 50%. De verlaging van de huurprijs wordt als volgt berekend: de huurprijs x percentage omzetzdaling x 50%.” Op grond van overgelegde cijfers neemt de kantonrechter aan dat de huurder door de coronamaatregelen drieëntachtig procent van de omzet is verloren in de maanden april tot en met september 2020, en vermindert hij de huur met de helft van dat percentage tot € 17.550,- per maand. De huurder moet over de maand oktober 2020 wel de volle huur betalen, omdat het aan het eigen gedrag van de huurder (het niet betalen van de huur gedurende zes maanden) te wijten is dat deze medio september 2020 is ontruimd en als gevolg daarvan geen omzet meer kon genereren.

Numer 5 is een tussenuitspraak van de rechtbank Amsterdam van 15 december 2020⁶⁶ over een horecabedrijfsruimte. De vordering in conventie is een reguliere (niet corona-gerelateerde) huurprijsaanpassing, maar in reconventie vordert de huurder halvering van de huurprijs en opschorting van de wel te betalen helft daarvan vanaf 15 maart 2020 totdat alle coronamaatregelen zijn opgeheven. De huurder stelt, onder overlegging van omzetcijfers over de periode van maart tot en met mei 2020, dat zijn omzetzdaling door de coronacrisis 70% bedraagt. De kantonrechter verwijst uitdrukkelijk naar de hofuitspraak en een eerdere uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam⁶⁷ en overweegt dat er geen aanleiding bestaat aan te nemen dat partijen de coronacrisis, mede gelet op de omvang en de gevolgen daarvan, bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen hebben gehad, zodat zij niet geacht kunnen worden de coronacrisis in de overeenkomst te hebben verdisconteerd, en de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid dus geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst mag verwachten. Tot zover herhaalt de kantonrechter in feite de overwegingen van het Gerechtshof Amsterdam, maar hij voegt daaraan toe dat de kern van het leerstuk van onvoorziene omstandigheden een fundamentele verstoring van het evenwicht van de overeenkomst is. Daarvan is volgens hem in dit geval sprake: “Doordat de verhuurder het gehuurde weliswaar feitelijk ter beschikking stelt, maar de huurder het gehuurde vanwege de door de overheid geboden horecasluiting van de horeca of de anderhalve meter richtlijn niet of slechts beperkt kan exploiteren, is de verhouding tussen de prestatie van de verhuurder (terbeschikkingstelling van het gehuurde) en de tegenprestatie van de huurder (betaling van de huur) uit balans geraakt. Herstel van het evenwicht kan worden bereikt doordat de

rechter de overeenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden wijzigt of ontbindt. Nu geen van beide partijen heeft bijgedragen aan het ontstaan van de coronacrisis is het niet redelijk dat de tegenval-ler in volle omvang op de huurder wordt afgewenteld, doch dient deze in beginsel gelijkelijk over beide partijen te worden verdeeld”. De kantonrechter sluit op deze wijze aan bij de lijn van het hofarrest en overweegt dat het aan de huurder is om omzetcijfers over de jaren 2019 en 2020 over te leggen om daarmee het verschil in omzet voor en na de aanvang van de coronacrisis inzichtelijk te maken. De kantonrechter stelt hier een algemene regel: “Meent een verhuurder dat de omzetzdaling door een andere omstandigheid wordt veroorzaakt, dan dient hij dit gemotiveerd aan te voeren” (onderstreping van mij, DvdB). Uit de daarop volgende overweging, dat de huurder dient te onderbouwen dat een lagere omzetzdaling het gevolg is geweest van de coronamaatregelen van de overheid, blijkt dat de kantonrechter hier het oog heeft op omzetzdalingen van 30 procent of meer ten opzichte van “een vergelijkbare periode in het verleden”. De kantonrechter beslist vervolgens dat, indien en voor zover uit de door de huurder nog over te leggen stukken een omzetzdaling van 30 procent of meer⁶⁸ zal blijken, de huurprijs zo zal worden aangepast dat de helft van die daling voor rekening van de verhuurder komt. De kantonrechter is er in deze overweging niet duidelijk over of hij de huur zal verlagen met de helft van het bedrag van de gemiste omzet of met de helft van het percentage van de daling. Gelet op de overweging dat hij aansluit bij “de lijn” en “het richtsnoer” van de hofuitspraak inzake Rhone Events, moet de conclusie zijn dat een huurkorting gelijk aan de helft van de procentuele omzetvermindering is bedoeld.

De zesde gepubliceerde bodemuitspraak dateert van 21 januari 2021⁶⁹ en is gewezen door de kantonrechter in Den Haag, eveneens over een horecagelegenheid. De verhuurder is de procedure begonnen met als inzet ontbinding en ontruiming. In reconventie gaat de huurder voor alle denkbare ankers liggen. Hij vordert primair een verklaring voor recht dat het gehuurde hem als gevolg van de coronacrisis niet ter beschikking is gesteld, dat sprake is van een gebrek, onvoorziene omstandigheden en/of overmacht, dat de verhuurder daarom “geen recht op volledige betaling” heeft, en dat hij wordt vrijgesteld van het betalen van de huur tijdens de door de overheid opgelegde sluitingsperiodes. Subsidiair vordert de huurder dat de huurprijs met honderdprocent of een door

66. Rb. Amsterdam (ktr.) 15 december 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:6951.

67. Rb. Amsterdam (ktr.) 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914; zie ook de noten 11 en 17 hiervoor.

68. Omdat de 70/30-verdeling van de omzet op twee manieren wordt gebruikt (30% wordt genoemd als ondergrens voor een omzetzdaling die behoudens tegenbewijs geacht wordt te zijn veroorzaakt door de coronamaatregelen maar ook als percentage van de omzet die de huurder heeft weten te behouden) kan deze overweging tot verwarring leiden. Omdat de kantonrechter overweegt dat hij de huurprijs zal verminderen met de helft van de door de huurder gestelde omzetzdaling “indien en voor zover” deze zal blijken uit de door de huurder over te leggen stukken, ga ik ervan uit dat hij heeft bedoeld dat te doen als het omzetverlies 30% of meer blijkt te zijn.

69. Rb. Den Haag (ktr.) 21 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:461, JHV 2021/18, met noot van mij.

de kantonrechter te bepalen lager percentage wordt verminderd voor de duur van de verplichte sluitingen en met veertig procent voor de tussenliggende periode omdat de coronamaatregelen een gebrek opleveren. Meer subsidiair vordert de huurder dat de kantonrechter de huurprijzen op grond van art. 6:258 lid 1 BW met deze percentages vermindert. De verhuurder verweert zich tegen de reconventionele vorderingen met de stelling dat er eerder crises en virussen zijn geweest met bijbehorende overheidsmaatregelen, en dat deze nooit tot huurkortingen wegens onvoorziene omstandigheden hebben geleid omdat die omstandigheden als ondernemersrisico werden gezien. Met een virus zoals corona is volgens de verhuurder dus al rekening gehouden bij het sluiten van de overeenkomst, althans zijn de door corona veroorzaakte omstandigheden niet van dien aard dat de huurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid wijziging van de overeenkomst mag verwachten. De verhuurder stelt verder dat de huurder – die een afhaal- en bezorgservice heeft opgezet – meer had moeten doen om omzet te genereren en dat ook de overheidsregelingen waarvan de huurder gebruik kan maken, aan een huurprijsaanpassing in de weg staan. De verhuurder beroept zich ook op de contractueel overeengekomen uitsluiting van zowel huurprijzervermindering als opschorting. De kantonrechter behandelt de conventie en de reconventie tezamen, en oordeelt allereerst dat de huurachterstand van twee maanden de gevorderde ontbinding en ontruiming niet rechtvaardigt. Vervolgens oordeelt hij dat sprake is van een gebrek, omdat de coronacrisis niet aan de huurder kan worden toegerekend. Op grond van de door de huurder gestelde onvoorziene omstandigheden breekt de kantonrechter door de in de huurovereenkomst opgenomen uitsluitingen heen, omdat partijen naar zijn oordeel bij het sluiten van de overeenkomst geen rekening hebben gehouden met een gezondheidscrisis van de huidige omvang en de overheidsmaatregelen die het gebruik van bedrijfsruimten onmogelijk maken of belemmeren. Vervolgens herhaalt de kantonrechter de overweging uit de hofuitspraak, dat partijen deze pandemie en haar gevolgen niet in de tussen hen gesloten huurovereenkomst hebben verdisconteerd en over en weer ook niet van elkaar mochten verwachten dat dit wel het geval zou zijn. De door de huurder overgelegde jaarrekeningen over 2018 en 2019 en bankafschriften over 2020 zijn voor de kantonrechter voldoende om vast te stellen dat gedurende de verplichte sluitingsperioden en de periode waarin de horecagelegenheid met beperkingen geopend was, een groot deel van de inkomsten van de huurder is weggefallen terwijl de vaste kosten, waaronder de huur, doorlopen. De kantonrechter komt dan tot het oordeel dat de gevolgen van de coronacrisis gelijkelijk over partijen moeten worden verdeeld en wijzigt de huurovereenkomst zodanig dat de huurprijs met vijftig procent wordt gekort over de perioden van de gedwongen sluitingen en met vijftientwintig procent over de periode van 29 september tot en met 14 oktober 2020, waarin de omzet ernstig was teruggelopen als gevolg van wegwerkzaamheden. Over de periode van 1 juni tot en met 28 september 2020, waarin de huurder een omzet-

verlies van 20% heeft geleden, past de kantonrechter geen korting toe.

6. Conclusies

De tot en met eind januari 2021 gepubliceerde bodemuitspraken zijn in lijn met de in 2020 in de kort gedingen uitgezette lijn, die erop neerkomt dat van huurders van hotels, cafés, restaurants, partycentra en door de coronamaatregelen zwaar getroffen detailhandel die kunnen aantonen dat zij als gevolg van de niet in hun overeenkomst verdisconteerde coronapandemie meer dan dertig procent van hun omzet hebben verloren, geen ongewijzigde instandhouding van de overeengekomen huurcondities kan worden verwacht. Zij lijken – gelet op de kort geding – oordelen van kantonrechters in heel Nederland en het gerechtshof Amsterdam en de uitkomst van de drie bodemzaken – goede kans te maken op huurkortingen waarmee de nadelige gevolgen van de coronapandemie tussen partijen worden verdeeld door toepassing van een procentuele korting gelijk aan de helft van de procentuele terugval in omzet.⁷⁰ De uitkomst zal per geval verschillen, omdat bij het bepalen van de hoogte van de korting alle relevante omstandigheden van partijen moeten worden betrokken.

70. Ik meen dat van de overheid ontvangen tegemoetkomingen, zoals de TVL, TOGS en NOW in dit kader als “omzet” zouden moeten worden behandeld.