

## **HUURPRIJSVERMINDERING IN CORONATIJD**

De bodemrechter heeft zich in het Koninkrijk der Nederlanden voor het eerst uitgelaten over de vraag of huurprijsvermindering tijdens corona terecht is: huurkorting van 50% gedurende de lockdown.

De implicaties van de uitspraak voor huurders en verhuurders op Aruba, Curaçao, Sint Maarten en de BES-eilanden.



# Legal Instant News

## Essentie

Heb ik in deze tijden recht op een verlaging van de huurprijs? Of moet ik akkoord gaan met het verzoek van mijn huurder om de huurprijs te verlagen? Veel ondernemers hebben zich dit de afgelopen maanden afgevraagd. Door corona, en de maatregelen van de overheid die daarmee gepaard zijn gegaan, zijn veel ondernemers zwaar getroffen. De bodemrechter in Den Haag heeft nu voor het eerst binnen het Koninkrijk een uitspraak gedaan op dit vlak. De huurder en de verhuurder dienen het 'verlies' te delen, was het oordeel. De huurder heeft dus recht op een verlaging van de huurprijs met 50%.

## BODEMRECHTER IN NEDERLAND

### Situatie

Huurder en verhuurder zijn een huurovereenkomst aangegaan welke loopt van 15 februari 2018 tot en met 31 januari 2023. De huurder huurt een bedrijfsruimte welke gebruikt wordt voor het exploiteren van een horecagelegenheid. Nadat het coronavirus in Nederland uitbreekt, volgen al snel beperkende maatregelen vanuit de overheid. De omzet van de huurder daalt als gevolg daarvan drastisch. Op het moment van de uitspraak mocht de huurder zelfs alleen nog maar maaltijden laten afhalen of bezorgen, maar geen klanten meer in het gehuurde binnenlaten.

De huurder wendt zich tot de verhuurder met de vraag of deze bereid is om tot een oplossing te komen. De verhuurder weigert, met het argument dat de huurder wel compensatie van de overheid ontvangt en hij niet. Daarbij heeft de verhuurder op zijn beurt ook weer financiële verplichtingen jegens derden. Daarop heeft de verhuurder zich tot de rechter gewend.

### Motivering

De kantonrechter te Den Haag is duidelijk in het vonnis. Het feit dat de huurder geen volledig huurgenot heeft van het gehuurde, is een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Een gebrek kan immers een omstandigheid betreffen die niet aan de huurder toe te rekenen is, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mocht verwachten. Een gebrek kan leiden tot verlaging van de huurprijs.

De kantonrechter overweegt dat uit de parlementaire geschiedenis volgt dat niet alleen de stoffelijke toestand van de gehuurde zaak maar elke daarop betrekking hebbende omstandigheid die het genot beperkt een gebrek kan vormen. Uit de parlementaire geschiedenis volgt voorts dat een (onvoorziene) overheidsmaatregel als gebrek kan worden aangemerkt.

## Legal Instant News

Centraal bij de vraag of er sprake is van een gebrek, staat dus het huurgenot dat de huurder op grond van het moment van het sluiten van de huurovereenkomst mocht verwachten. Naar het oordeel van de kantonrechter hoefde de huurder op dat moment niet te verwachten dat de mogelijkheid om het gehuurde in volle omvang te exploiteren als restaurant en café zou worden belemmerd door een (gezondheids)crisis van deze omvang. Hierbij is niet relevant dat de van overheidswege opgelegde beperkingen ook niet aan de verhuurder toe te rekenen is. Toerekening is immers geen vereiste op grond van artikel 7:204 BW.

Er is hierbij tevens sprake van een onvoorziene omstandigheid, aldus de kantonrechter. De huurder en verhuurder wisten immers allebei bij het sluiten van de huurovereenkomst niet dat het coronavirus zou uitbreken. Partijen hebben deze pandemie en haar gevolgen dan ook niet in de tussen hen gesloten huurovereenkomst verdisconteerd en mochten over en weer ook niet van elkaar verwachten dat dit wel het geval zou zijn.

### **Beslissing**

Gelet op het voorgaande beslist de kantonrechter dat de gevolgen van de coronacrisis (gelijkelijk) over de partijen verdeeld dient te worden op de navolgende wijze:

1. Verlaging van de huurprijs met 50% voor de tijd dat de onderneming van de huurder (behoudens bezorg- en afhaalmaaltijden) volledig was gesloten;
2. Verlaging van de huurprijs met 25% voor de periode dat beperkende maatregelen van kracht waren, maar de onderneming van de huurder wel open kon.

### **Toepasbaarheid**

Hoewel de uitspraak doet vermoeden dat iedere huurder aanspraak kan maken op huurvermindering met de huidige (overheids)maatregelen, gold voor de huurder wel het vereiste dat hij kon aantonen dat hij omzetverlies heeft geleden als gevolg van de coronacrisis. Deze horecaondernemer slaagde daarin aan de hand van jaarrekeningen en bankafschriften. Ondanks het feit dat de horecaondernemer weliswaar overheidssteun ontvangen heeft bleek dit onvoldoende om de huur te blijven betalen. Bovendien geldt volgens de kantonrechter dat de overheidssteun niet uitsluitend bedoeld is voor de huurbetaling maar evenzo voor de betaling van overige vaste lasten.

### **Relevantie**

Hoewel het in de onderhavige casus een horecaondernemer betreft, kunnen de overwegingen van de kantonrechter ook door andere

## Legal Instant News

commerciële huurders worden toegepast bij het beantwoorden van de vraag of zij recht hebben op een huurkorting. Van belang daarbij is dat zij hun omzetverlies wegens het coronavirus en de beperkende maatregelen kunnen aantonen.

### **Terugwerkende kracht**

Behoudens die gevallen waarin er door huurder en verhuurder al sluitende afspraken zijn gemaakt over de huurbetaling in coronatijd kan vermoedelijk ook in rechte met terugwerkende kracht aanspraak op een huurkorting worden gemaakt.

### **DE EILANDEN**

#### **Wettelijk kader**

De Caribische eilanden van het Koninkrijk kennen allen dezelfde bepaling terzake onvoorziene omstandigheden als die welke geldt in het Europese deel van het Koninkrijk. Daarnaast kennen Curaçao, Sint Maarten en de BES-eilanden ook artikel 7:204 in het Burgerlijk Wetboek en kent het Arubaanse huurrecht een vergelijkbare regeling. Op dit vlak verschillen de eilanden dan ook weinig van het Europese deel van het Koninkrijk.

#### **Rechtspraak**

Inmiddels zijn er ook vonnissen geweest in het Caribische deel van het Koninkrijk terzake huurkorting in verband met de coronacrisis. Deze

uitspraken zijn echter allen gewezen door de kortgedingrechter en behelzen zodoende naar hun aard voorlopige oordelen. Slechts in een bodemprocedure kan de rechter een definitief oordeel vellen over een eventuele huurkorting.

Het is bepaald niet onvoorstelbaar dat de rechter in een bodemprocedure alhier de lijn van de kantonrechter in Den Haag zal volgen, voor zover de omstandigheden vergelijkbaar zijn. De Curaçaose kortgedingrechter oordeelde immers recent nog dat nergens uit blijkt dat de Curaçaose wetgever een andere betekenis voor ogen heeft gehad dan de Nederlandse wetgever bij invoering van de relevante wetsbepalingen.

### **VRAGEN**

Heeft u vragen over de betaling of incassering van huur of heeft u hulp nodig bij het voeren van gesprekken over het bepalen van de huurprijs? Neem dan contact op met uw specialisten van HBN Law & Tax.



*Law*



**T.** +297 588 60 60  
**E.** [Misha.bemer@hbnlawtax.com](mailto:Misha.bemer@hbnlawtax.com)  
Aruba



**T.** +5999 43 43 300  
**E.** [Nathania.soon@hbnlawtax.com](mailto:Nathania.soon@hbnlawtax.com)  
Curaçao



**T.** +1721 542 22 72  
**E.** [Charles.rutte@hbnlawtax.com](mailto:Charles.rutte@hbnlawtax.com)  
Sint Maarten



**T.** +599 717 6944  
**E.** [Lucas.drissen@hbnlawtax.com](mailto:Lucas.drissen@hbnlawtax.com)  
Bonaire, St. Eustatius en Saba

*Tax*



**T.** +5999 73 25 400  
**E.** [Job.jeanise@hbnlawtax.com](mailto:Job.jeanise@hbnlawtax.com)  
Aruba



**T.** +5999 73 25 400  
**E.** [Mulder.joris@hbnlawtax.com](mailto:Mulder.joris@hbnlawtax.com)  
Curaçao



**T.** +1721 542 22 72  
**E.** [Lont.quincy@hbnlawtax.com](mailto:Lont.quincy@hbnlawtax.com)  
Sint Maarten



**T.** +599 717 6944  
**E.** [Roks.jaap@hbnlawtax.com](mailto:Roks.jaap@hbnlawtax.com)  
Bonaire, St. Eustatius en Saba

