

Toevoeging

5.3 De coronacrisis is een atypisch geval, dat maatwerkoplossingen vereist

De rechtbank Overijssel kwam in haar kortgedingvonnis van 3 juni 2020²² tot het oordeel dat de coronacrisis niet leidde tot een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. De onmogelijkheid van gebruik van een horeca-pand, als gevolg van overheidsmaatregelen, zou in dit geval voor rekening van de huurder komen, omdat artikel 2.5.1 van de toepasselijke algemene bepalingen impliceert 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. De kantonrechter: ‘Contractueel gezien is daarmee het risico van de gedwongen sluiting bij de huurder gelegd. Ook is verdedigbaar dat de sluiting van overheidswege een omstandigheid is die ingevolge artikel 6:75 BW krachtens de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening van de huurder komt (vgl. HR 1 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB8098).’

Deze uitspraak beschouw ik als een misslag. In paragraaf 5.2 bleek al dat het arrest HR 1 februari 2008 (Amicitia) niet zonder meer aansluit op de bijzondere situatie als gevolg van de coronacrisis. Daarnaast kunnen de gebruiksbeperkende overheidsmaatregelen in verband met Covid-19 niet gelden als intrekking van een vergunning zoals bedoeld in de toepasselijke algemene bepalingen. Er is immers geen vergunning betreffende het gehuurde ingetrokken. Het gaat hier om een verordening die het gebruik van bepaalde panden tijdelijk en algemeen verbiedt. Artikel 2.5.1 van de toepasselijke algemene bepalingen ziet niet op deze situatie. Ik ga er vanuit dat deze bepaling niet kan voorkomen dat de in casu opgelegde onmogelijkheid van gebruik van het gehuurde als een gebrek wordt aangemerkt.

In de toepasselijke algemene bepalingen is huurvermindering uitgesloten. Daarop is niet uitdrukkelijk ingegaan. Er is wel ingegaan op uitsluiting van verrekening van de huur. Opschorting van de huur is niet uitgesloten. De rechter is tenslotte van oordeel dat partijen zich jegens elkaar overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid dienen te gedragen. De verhuurder heeft aangeboden met de huurder in overleg te treden over een gedeeltelijk betalingsuitstel vanwege de gedwongen sluiting van haar deuren. De rechter gaf de huurder in overweging deze handreiking alsnog aan te nemen.

²² ECLI:NL:RBOVE:2020:1906.

In een kortgedingvonnis van de kantonrechter te Amsterdam van 11 juni 2020²³ verfijnt de voorzieningenrechter de eerder in de jurisprudentie ingezette lijn dat het gehuurde wél gebrekkig is wegens het verbod op exploitatie op grond van de overheidsmaatregelen tegen verspreiding van COVID-19. Dit vonnis van de rechtbank te Amsterdam sluit aan bij mijn visie over de positie van de huurder in verband met de coronacrisis bij gedwongen sluiting van het gehuurde.

De huurder had voorgesteld 50% van de huur te betalen, 25% kwijt te laten schelden en 25% op een later tijdstip te betalen. Ik denk dat de huurder hier iets te bescheiden is geweest. Er had toch wel een korting van 50% gevorderd kunnen worden, waarbij als demping op de vordering gevorderd had kunnen worden dat de rechter ook in goede justitie de korting zou mogen bepalen.

De voorzieningenrechter ziet de coronacrisis als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW. Er is volgens de rechter geen aanleiding om aan te nemen dat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen hebben gehad dat zich een wereldwijde gezondheids crisis zou voltrekken, die heeft geleid tot overheidsmaatregelen (nationaal en internationaal) die het gebruik van een groot deel van de middenstandsbedrijfsruimte voor een langere periode juridisch en/of feitelijk onmogelijk maken, dan wel ernstig belemmeren. Voorshands is de kantonrechter dan ook van oordeel dat partijen deze crisis niet in de overeenkomst hebben verdisconteerd. Evenmin kan worden aangenomen dat - in tegenstelling tot een economische crisis zoals die in 2008 plaatsvond - een crisis van deze aard en omvang in het licht van de aard van de overeenkomst of de verkeersopvattingen voor rekening moet komen van de huurder van voornoemde bedrijfsruimte die zich op de onvoorziene omstandigheid beroept.

De rechter overweegt dat er sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Daarbij verwijst de rechter naar de eerder aangehaalde wetsgeschiedenis waaruit – kort gezegd - volgt dat er sprake is van een gebrek aan het gehuurde als het huurgenot wordt verstoord dat partijen voor ogen hebben gehad. De rechter stelt terecht dat het arrest van de Hoge Raad van 1 februari 2008 (*Amicitia*) in dit geval niet overeenkomstig van toepassing is. De tijdelijke en algemene en niet voorziene onmogelijkheid van gebruik van het gehuurde is fundamenteel anders dan de situatie waarin teleurstellende bezoekersaantallen in een nieuw winkelcentrum naar verkeersopvatting “in beginsel” voor rekening van de huurder komt. Ik ga ervan uit dat een contractueel overeengekomen verbod op huurprijsvermindering wegens gebreken terzijde kan worden gezet omdat partijen niet in dit specifieke gebrek hebben voorzien. Een gevorderde opschorting van de huur wordt door de Amsterdamse rechter afgewezen in dit kort geding. De rechter acht deze opschorting (nog) niet

²³ ECLI:NL:RBAMS:2020:2914.

toewijsbaar in dit kort geding, omdat de huurder vooralsnog onvoldoende informatie over zijn financiële situatie heeft verstrekt, waardoor onvoldoende blijkt dat hij geen reserves heeft om dat deel van de huurprijs op tijd te betalen. Opschorting van de huur kan echter volgen op de aanwezigheid van het gebrek en is niet zonder meer verbonden aan de financiële positie van de huurder. Zouden de maatregelen die het gebruik van het gehuurde verhinderen geheel worden opgeheven, dan zou de huurder vanaf dat moment weer verplicht zijn de huur geheel te betalen. Het recht om een prestatie op te schorten komt pas te vervallen wanneer het gebrek niet langer aanwezig is (zie Gerechtshof Amsterdam van 25 juni 2016, ECLI:NL:GHAMS:2019:2137). Die situatie ontstaat wanneer de maatregelen die het gebruik verhinderen worden opgeheven en/of worden verminderd.