



Huurprijvermindering voor 290-bedrijfsruimte wegens de coronapandemie

Op 24 december 2021 heeft de Hoge Raad een belangrijk arrest gewezen over de mogelijkheid van huurprijvermindering in verband met de coronapandemie. Veel ondernemers hebben het afgelopen jaar grotendeels hun bedrijfsvoering moeten staken als gevolg van de overheidsmaatregelen. Daardoor hebben zij hun gehuurde bedrijfsruimte niet of beperkt kunnen exploiteren met als gevolg een keldering van hun omzet. Met beantwoording van de prejudiciële vragen die aan de Hoge Raad zijn gesteld, heeft de Hoge Raad een duidelijk kader gegeven wanneer aanspraak bestaat op huurprijvermindering.

Onvoorziene omstandigheid

Naar het oordeel van de Hoge Raad kwalificeert de omstandigheid dat een huurder die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek en die ten gevolge van de overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie de gehuurde bedrijfsruimte niet of beperkt kan exploiteren als onvoorziene omstandigheid. Althans voor huurovereenkomsten die zijn gesloten vóór 15 maart 2020, de datum dat het gros van de ondernemers haar deuren moest sluiten. Voor die overeenkomsten moet, behoudens concrete aanwijzingen van het tegendeel, worden aangenomen dat deze omstandigheid niet is verdisconteerd in de overeenkomst. Op voorgaande grond kan de rechter de overeenkomst aanpassen aan de gewijzigde omstandigheden. Bijvoorbeeld door een huurprijvermindering toe te passen.

Berekening huurprijvermindering

Het gaat hier om een omstandigheid die de waardeverhouding van de wederzijdse prestaties tussen de verhuurder en de huurder ernstig verstoort. Het geleden nadeel valt noch in de risicosfeer van de huurder, nog in die van de verhuurder. Dit leidt ertoe dat het redelijk is om het nadeel – voor zover dat niet wordt gecompenseerd door financiële steun van de overheid (TVL) – in evenredigheid te verdelen over de huurder en de verhuurder. Gelet op het grote aantal gevallen dat te maken heeft met de bedoelde omstandigheid geeft de Hoge Raad een model die een handvat kan bieden voor partijen.

De verdeling kan worden berekend volgens de vastelastenmethode. De toepassing daarvan leidt tot een percentage waarmee de contractueel verschuldigde huurprijs wordt verminderd. Dit percentage wordt als volgt berekend: (overeengekomen huurprijs – gedeelte van de TVL dat

aan de huur wordt toegerekend) x percentage omzetvermindering x 50%.

De redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat wordt afgeweken van deze gelijke verdeling. Bijvoorbeeld wanneer de financiële positie of de hoedanigheid van de huurder of verhuurder daartoe aanleiding geeft.

Huurovereenkomsten gesloten na 15 maart 2020 en nieuwe huurovereenkomsten

Voor huurovereenkomsten die zijn gesloten na 15 maart 2020 dient per geval te worden beoordeeld of de overheidsmaatregelen wegens de coronapandemie kwalificeren als een onvoorziene omstandigheid. In dat verband is van belang of partijen de mogelijke gevolgen van de coronapandemie hebben laten meewegen bij de huurovereenkomst. Voor nieuwe huurovereenkomsten kan het raadzaam zijn om afspraken te maken over de gevolgen van de coronapandemie.

Deze column is geschreven door:



Elske Veenstra, advocaat bouwrecht en aanbestedingsrecht.
Haar e-mailadres is elske.veenstra@kienhuishoving.nl, haar telefoonnummer is 088 - 480 40 30.