



## COVID-19 EEN GEBREK DAT RECHT GEEFT OP HUURPRIJSVERMINDERING?

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT - DE VOORT  
ADVOCATEN | MEDIATORS

GEPUBLICEERD: 2 JUNI 2020

Op 27 mei 2020 heeft de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland in kort geding een vonnis gewezen over de vraag of Covid-19 een gebrek vormt dat de huurder recht kan geven op een huurprijsvermindering. De bedoelde uitspraak treft u [hier](#). Deze uitspraak zou kunnen doen vermoeden dat cafés gedurende de overheidssluiting op last van vanwege het coronavirus geen huur verschuldigd zouden zijn. Dit ligt echter (heel) wat genuanceerder.

### De casus in het kort

Huurder, Inbev Nederland N.V., huurt sinds 1984 een horecaruimte van (de rechtsvoorganger van) Sigismund B.V. Op deze huurrelatie zijn de algemene bepalingen volgens het ROZ model van 1980 van toepassing verklaard. De horecaruimte wordt door Inbev op haar beurt onderverhuurd aan een caféuitbater. Vanwege de horecasluiting had Inbev aan Sigismund (kort gezegd) voorgesteld om de huur onder partijen te verdelen. Enerzijds zou Inbev 2/3e van de huur aan Sigismund voldoen en zou Sigismund Inbev 1/3e van de huur kwijtschelden. Anderzijds zou de onderhuurder 1/3e van de huur aan Inbev voldoen en zou Inbev haar onderhuurder 2/3e van de huur kwijtschelden en zou Sigismund kon zich in dat voorstel van Inbev niet vinden en vorderde in kortgeding volledige betaling van de huur.

Inbev verweerde zich door te stellen dat sprake was van een gebrek aan het gehuurde als gevolg waarvan Inbev recht zou hebben op een redelijke huurprijsvermindering. Een gebrek is immers een staat of eigenschap van de zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. Sigismund meent dat, als al van een gebrek gesproken zou kunnen worden, het recht op eventuele huurprijsvermindering contractueel is uitgesloten.

### De beoordeling

De voorzieningenrechter oordeelt dat uit de parlementaire behandeling van de gebrekenregeling volgt dat een sluiting van het gehuurde als gevolg van een overheidsmaatregel zoals die hier aan de orde is, een gebrek vormt in de zin van

#### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

#### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

#### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

[artikel 7:204 BW](#), zodat een huurder op grond van [artikel 7:207 BW](#) in beginsel (met terugwerkende kracht) aanspraak kan maken op huurprijsvermindering. Aangezien het gehuurde uitsluitend was bestemd te worden gebruikt als cafébedrijf en derhalve gesloten moest worden, was sprake van een gebrek en had Inbev recht op een redelijke huurprijsvermindering. De voorzieningenrechter oordeelt voorshands dat het voorstel van Inbev haar redelijk voorkomt.

## Toepassing

Uit deze uitspraak kan niet simpelweg de conclusie worden getrokken dat in alle gevallen recht bestaat op huurprijsvermindering.

Ten eerste verdient opmerking dat in deze kwestie de huurovereenkomst dateert uit 1984 en daarop de algemene bepalingen naar het ROZ model van 1980 van toepassing waren. Op dat moment bestond het wetsartikel omtrent huurprijsvermindering niet, zodat niet logisch is dat het recht daarop al contractueel zou zijn uitgesloten. Daar staat tegenover dat recentere ROZ-modellen juist wél een uitsluiting van het recht op huurprijsvermindering kennen.

Ten tweede verdient opmerking dat in deze kwestie het gehuurde uitsluitend was bestemd te worden gebruikt als cafébedrijf. Tegenwoordig zien we juist dat bij de bestemming van het gehuurde een onderscheid wordt gemaakt in de bestemming die verhuurder aan het gehuurde meegeeft en de wijze waarop huurder daar vervolgens invulling aan geeft. Zou de verhuurder het gehuurde hebben bestemd als ‘bedrijfsruimte’ in meer algemene zin, dan zou het wat ons betreft nog maar de vraag zijn geweest of een horecasluiting tot het oordeel zou leiden dat sprake is van een gebrek. Een horecasluiting maakt in dat geval namelijk nog niet dat het gehuurde niet meer het genot kan verschaffen dat een huurder van ‘bedrijfsruimte’ in algemene zin mag verwachten. De gevolgen van een horecasluiting zouden dan, door de eigen keuze van huurder om de bestemming als cafébedrijf in te vullen, zou in dat geval dus mogelijk voor zijn eigen risico blijven.

De vraag of recht bestaat op huurprijsvermindering wegens de sluiting van horecabedrijven op last van de overheid kan dus nooit worden beantwoord zonder zicht te hebben op de specifieke afspraken die in een specifiek geval tussen verhuurder en huurder zijn gemaakt.

Heeft u vragen over de mogelijkheden die u als (ver-)huurder heeft? Aarzel dan niet om contact op te nemen met [Anne van Beijsterveldt](#).

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg



## MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

Advocaat

[a.vanbeijsterveldt@devoort.nl](mailto:a.vanbeijsterveldt@devoort.nl)

[013-4668860](tel:013-4668860)

## DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

[advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

[013-4668888](tel:013-4668888)



### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg