



## DE HOGE RAAD GEEFT DUIDELIJKHEID OVER HUURKORTING IN CORONATIJD

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT - DE VOORT  
ADVOCATEN | MEDIATORS

**GEPUBLICEERD: 30 DECEMBER 2021**

De wereldwijde uitbraak van het coronavirus heeft sinds het voorjaar van 2020 verstrekende gevolgen. Branches zoals horeca en winkels zijn meermaals verplicht om hun deuren te sluiten of werden beperkt in de exploitatiemogelijkheden wegens inperking van openingstijden en/of het aantal aanwezige klanten en door het bewaren van de anderhalve meter afstand. Daarmee rees de vraag of getroffen ondernemingen in aanmerking konden komen voor huurkorting in coronatijd.

In de huursector heeft de coronacrisis onder meer geleid tot discussie over de vraag of de huurders van zogenoemde 290-bedrijfsruimten (o.a. winkelpanden en horecapanden) in verband met de coronacrisis aanspraak kunnen maken op vermindering van de huurprijs, en zo ja hoe die vermindering moet worden berekend. Op deze vraag werd in de rechtspraak tot op heden geen eenduidig antwoord gegeven.

Op 24 december 2021 heeft de [Hoge Raad](#), nadat de de kantonrechter in Roermond de Hoge Raad prejudiciële vragen had gesteld, zich uitgelaten over huurkorting in coronatijd.

## Onvoorzienbare omstandigheid

De omstandigheid dat een huurder die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek, als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie de door hem gehuurde zogenoemde 290-bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, is bij een huurovereenkomst gesloten voor 15 maart 2020, behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, een onvoorzienbare omstandigheid op grond waarvan de rechter de huurovereenkomst kan aanpassen door de huurprijs te verminderen. Is de huurovereenkomsten gesloten na 15 maart 2020? Dan dient per geval te worden beoordeeld of sprake is van een dergelijke onvoorzienbare omstandigheid.

### 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

## De verdeling van het nadeel

De Hoge Raad volgt [het advies van de Advocaat Generaal](#) op door te oordelen dat het nadeel in principe gelijk wordt verdeeld tussen huurder en verhuurder. Dit, voor zover reeds het nadeel niet al gecompenseerd is door de TVL (Tegemoetkoming Vaste Lasten). De Hoge Raad overweegt voorts dat de redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat op grond van omstandigheden gelegen in bijvoorbeeld de hoedanigheid van een huurder of verhuurder of de financiële positie van een der partijen, wordt afgeweken van de gelijke verdeling van het nadeel.

## Berekening huurprijsvermindering

Als het verdelen van het nadeel gerechtvaardigd wordt bevonden, kan de vermindering van de huurprijs berekend worden overeenkomstig de zogenoemde vastelastenmethode. Het bedrag van de huurkorting wordt vervolgens berekend volgens de formule: (overeengekomen huurprijs – gedeelte van de TVL dat aan de huur wordt toegerekend) x percentage omzetvermindering x 50% = huurprijsvermindering.

Uitgewerkt aan de hand van fictieve bedragen, waarbij de huurprijs € 4.500, het percentage van de vaste lasten dat gemoeid is met betaling van de overeengekomen huurprijs 18%, de TVL € 10.000, de behaalde lagere omzet €20.000 en de referentieomzet € 100.000 is, ziet de berekening er als volgt uit.

$(€ 4.500 - € 1.800) \times 80\% \times 50\% = € 1.080$  (=24% van de overeengekomen huurprijs).

De uitspraak van de Hoge Raad zorgt voor de nodige duidelijkheid voor praktisch. Wilt u meer weten over huurkorting in coronatijd? Neem dan contact op met [Anne van Beijsterveldt](#).



### MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

Advocaat

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

013-4668860

#### 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

# DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

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

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