

De Hoge Raad over huurkorting in de horeca

Horecabedrijven en winkels hebben vanwege de coronapandemie recht op huurkorting. Dat heeft de Hoge Raad vrijdag beslist na vragen over de kwestie door de rechtbank Roermond. Volgens de hoogste rechtsprekende instantie is er sprake van onvoorziene omstandigheden als bedrijven door de coronamaatregelen worden geraakt.

Bij het aangaan van een huurcontract voor 15 maart 2020 vorig jaar konden ondernemers de impact van de crisis niet bevroeden. De rechter kan om die reden huurovereenkomsten aanpassen door de huurprijs te verminderen voor de periode van het omzetverlies doordat winkels of restaurants op slot moesten. Voor huurovereenkomsten die na 15 maart ondertekend werden, zou per geval bekeken moeten worden of er recht op korting is.

Huurkorting horeca

De crisis riep vragen op in de huursector. Dan ging het met name om de vraag of huurders een huurkorting konden afdwingen. En zo ja, hoe die korting dan moet worden berekend. In een zaak tussen een verhuurder en een huurder van een horecagelegenheid heeft de kantonrechter in Roermond de Hoge Raad om uitleg gevraagd. Die kan de beslissing nu meenemen in de kwestie over de huurkorting. De uitspraak van donderdag heeft naar verwachting ook impact op de huidige lockdown.

Wat betekent uitspraak Hoge Raad voor huurverlaging horeca?

De horeca heeft recht op een huurverlaging over de maanden dat ze verplicht dicht moest in de coronacrisis. Dat schrijft de procureur-generaal in een langverwacht advies aan de Hoge Raad.

Sinds vorig jaar voorjaar woedt er een juridische huurstrijd in de rechtbank over huurverlaging in de horeca. Kortgedingrechters deden verschillende uitspraken over de huurkorting, maar ook wie financieel moet opdragen voor de maandenlange horecasluiting: huurder, of verhuurder.

Wat betekent de uitspraak van de Hoge Raad over de verlaging?

De Hoge Raad is cassatierechter. Dat betekent dat de Hoge Raad beoordeelt of een lagere rechter (rechtbank/gerechtshof) bij een uitspraak het recht juist heeft toegepast en of de procedure op de juiste wijze is gevolgd. De procureur-generaal van de Hoge Raad heeft nu geoordeeld dat horeca-eigenaren recht hebben op een huurkorting. De coronapandemie was immers niet te voorzien toen zij het huurcontract tekenden.

De juridische huurstrijd lijkt nu bijna ten einde. Door de bank genomen wordt het advies van de procureur-generaal opgevolgd door het arrest van de Hoge Raad. Het is nu nog wachten op het arrest van de Hoge Raad zelf.

Hoe wordt huurverlaging berekend?

Omdat in verschillende rechtszaken ook verschillende berekeningen werden losgelaten op hoog de huurprijsvermindering moest zijn, heeft de procureur-generaal hier ook naar gekeken. De ene rechter keek vooral naar de omzet van een horecazaak, terwijl de andere ook keek naar de overheidssteun zoals de Tegemoetkoming Vaste Lasten bij de berekening van de huurprijsvermindering. De Hoge Raad heeft daar nu ook één lijn in getrokken door de TVL wel mee te nemen in de berekening. Door de verrekening van de TVL-steun valt de huurkorting wel lager uit.

Conclusie Hoge Raad

De Hoge Raad beslist: 'De aan de coronacrisis te verbinden gevolgen voor de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst zijn afhankelijk van de omstandigheden van het geval. De coronacrisis kan in beginsel leiden tot een tijdelijke huurprijsvermindering die is gebaseerd op het nadeel dat de huurder lijdt als gevolg van het aan de coronacrisis toe te rekenen, voldoende ernstige omzetverlies van de huurder in de gehuurde zaak. Bij de bepaling van het nadeel kan het door de huurder ter zake van het gehuurde ontvangen bedrag aan Tegemoetkoming Vaste Lasten (TVL) worden verdisconteerd op de wijze van Hof Amsterdam 14 september 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2728. Als uitgangspunt dient het bedoelde nadeel gelijkelijk (50/50) tussen verhuurder en huurder te worden verdeeld. Omstandigheden die als zodanig losstaan van de verstoring van het contractuele evenwicht tussen de prestaties van verhuurder en huurder bij de huur van bedrijfsruimte door de coronacrisis, kunnen een afwijking van dit uitgangspunt rechtvaardigen.'

Bron:

Misset Horeca 24 dec 2021