



## Prejudiciële vragen over het 'verdelen van de pijn' – huurkorting door corona

Gepubliceerd op 11 mei 2021 om 10:59, door De Nationale Franchise Gids



**De afgelopen periode heeft de rechtspraak niet stilgezeten als het aankomt op de vraag of een huurder aanspraak kan maken op huurprijsvermindering in het COVID-tijdperk.**

Mr. K. Bastiaans

De algemene lijn laat zien dat een huurder in beginsel recht heeft op die vermindering, onder de voorwaarde dat kan worden aangetoond dat de huurder ook daadwerkelijk is getroffen door de pandemie. Veel rechters kiezen ervoor om de pijn te verdelen; 50% komt voor rekening van de verhuurder en 50% voor rekening van de huurder.

Een van de vragen die tijdens dergelijke procedures vaak wordt gesteld, is of een van overheidswege verplichte sluiting dient te worden gekwalificeerd als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW en om die reden zou moeten leiden tot een vermindering van de huurprijs in verband met derving van het huurgenot ex artikel 7:207 BW.

Dat deze vraag nog geen uitgemaakte zaak is blijkt uit de uitspraak van de rechtbank Limburg van 31 maart 2021, waarin zij een viertal prejudiciële vragen (rechtsvragen van een rechter aan een hoger gerecht betreffende de uitleg van een rechtsregel) stelt aan de Hoge Raad.

In deze kwestie was er sprake van een geschil tussen de (hoofd)verhuurder en brouwerij Heineken als huurder. Voorts was er een onderhuurovereenkomst tussen Heineken en een horecaondernemer. Als gevolg van de COVID-19-pandemie en de crisis die daarvan het gevolg heeft Heineken, aangespoord door Koninklijke Horeca Nederland, besloten om haar horecahuurders tegemoet te komen door twee maanden huur kwijt te schelden. Heineken heeft op haar beurt een verzoek aan de hoofdverhuurder gedaan voor huurkorting. Deze weigert echter haar medewerking aan dat verzoek te verlenen. Heineken gaf echter wel uitvoering aan haar voorstel, reden waarom de verhuurder een procedure is gestart en een verklaring voor recht vordert dat Heineken niet bevoegd is om deze huurkorting door te berekenen. Heineken vordert op haar beurt in reconventie dat zij op grond van de gebrekenregeling gerechtigd is om de huurprijs over voornoemde twee maanden met 50% te verminderen.

De kantonrechter oordeelt dat, hoewel maatschappelijk gezien de behoefte bestaat om de door de coronamaatregelen geleden schade tussen huurders en verhuurders te verdelen, het niet helder is of en hoe dat juridisch vorm gegeven kan en mag worden. Omdat de juridische inbedding bepalend is voor de maatstaven waarlangs deze en soortgelijke kwesties moeten worden beoordeeld, acht de kantonrechter het zinvol om daarover prejudiciële vragen aan de Hoge Raad te stellen. Voorts zijn er over deze kwestie momenteel landelijk veel rechtszaken en de verwachting is dat er nog vele zullen volgen. Ook dat rechtvaardigt het stellen van deze prejudiciële vragen. De beoordeling van het geschil zal dan ook worden aangehouden tot de beslissing ter zake de Hoge Raad.

De kantonrechter stelt de volgende prejudiciële vragen aan de Hoge Raad:

1. Dient de als gevolg van de coronacrisis van overheidswege opgelegde sluiting van de horeca beschouwd te worden als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW?
2. Zo ja, aan de hand van welke criteria moet dan de mate van huurprijsvermindering worden beoordeeld?
3. (Of) vormt de beperking in het gebruik van het gehuurde een onvoorziene omstandigheid die tot huurprijsvermindering kan leiden?
4. Zo ja, welke omstandigheden van het geval wegen mee bij het bepalen of verdelen van de schade?

De Hoge Raad heeft nog geen beslissing op de vragen gegeven. Tot die tijd zal men dan ook moeten aanhaken bij de reeds bestaande jurisprudentie. Dit neemt niet weg dat zorgvuldig overleg tussen partijen belangrijk is en blijft en in deze vreemde tijd franchisegever, -nemer, verhuurder, bank, leverancier en overige belanghebbenden er goed aan doen daadwerkelijk de pijn te verdelen.

Mr. Bastiaans – Ludwig & Van Dam Franchise advocaten, franchise juridisch advies.

Wilt u reageren? Ga naar [bastiaans@ludwigvandam.nl](mailto:bastiaans@ludwigvandam.nl)

Delen:



[« Vorig nieuwsbericht](#)

| [Terug naar nieuws overzicht](#)

| [Volgend nieuwsbericht »](#)

### Gerelateerde artikelen

- ▶ Non-concurrentiebeding: 'the devil is in the details'
- ▶ De Wet Franchise: wat moet ik daar eigenlijk mee?
- ▶ Franchise: Let's get digital
- ▶ Minimum-omzet als prognose
- ▶ Afwikkelingsproblemen bij franchisenemer die een vennootschap onder firma is

### Laatste franchisenieuws

- ▶ Managing director McDonald's krijgt nieuwe functie



- ▶ Ekmekci breidt uit met franchise
- ▶ Waarom je juist nu een onderneming in de horeca moet starten

## Geef een antwoord

Het e-mailadres wordt niet gepubliceerd.

**Reactie**

**Naam**

**E-mail**

Mijn naam, e-mail en site bewaren in deze browser voor de volgende keer wanneer ik een reactie plaats.

**Reactie plaatsen**

## Zoeken

Gebruik deze zoekfunctie om het gehele nieuwsarchief te doorzoeken

 **Zoek**

## Categorieën

- Column (399)
- Franchisenieuws (8.551)
- Specials (50)

## Meest Gelezen

Van pizzakoerier naar ondernemer bij New York Pizza

Car-Cleaners.nl gaat verder als franchiseformule

Winschoten krijgt een Wayback vestiging

Waarom je juist nu een onderneming in de horeca moet starten

Ekmekci breidt uit met franchise

Nieuw op de site: Coding Giants start in Nederland

SGR begint met compensatie D-Reizen vouchers

Grote veranderingen bij HEMA

Een proefje uit de keuken van Bakkertje Bol

Nieuwe vestiging Tosti Club in Spar Otterlo





FRANCHISEFORMULES IN DE:



DIENSTVERLENING



FOOD



HORECA



MODE



NON-FOOD



WONEN

Het Nationale Franchise Congres

Franchisebeurs Ondernem 't!

Franchises ter overname

Master Franchise

Franchise in Mijn Regio

Aangesloten bij het Franchiseplatform



Mode



Non food



Wonen

[info@denationalefranchisegids.nl](mailto:info@denationalefranchisegids.nl)

OVER ONS

[Routebeschrijving](#)

[Vacatures](#)

[Contact](#)

[Algemene voorwaarden](#)

