

ECLI:NL:RBDHA:2021:461

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	21-01-2021
Datum publicatie	27-01-2021
Zaaknummer	8616735 / 20-11418
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huur bedrijfsruimte, horeca. Huurachterstand. Verweer/eis in reconventie: vermindering huurprijs vanwege de huidige coronacrisis. Beroep op 7:203 BW, 7:204 BW, 6:258 BW, 6:75 BW, 6:2/6:248 BW. Wijziging huurovk onvoorziene omstandigheden. Huurprijs 50/50.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK DEN HAAG

Zittingsplaats 's-Gravenhage

nv/c/d

Rolnr.: 8616735 RL EXPL 20-11418

21 januari 2021

Vonnis van de kantonrechter in de zaak van:

[eiser] ,
woonplaats kiezende te [woonplaats] ,
eiser in conventie,
verweerder in reconventie,
gemachtigden: [gemachtigde 1] ,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **[naam B.V. 1] B.V.**,
2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **[naam B.V. 2] B.V.**,
3. **[gedaagde 1]** ,

4. [gedaagde 2] ,

allen gevestigd dan wel wonende te [vestigingsplaats] ,
gedaagden in conventie,
eisers in reconventie,
gemachtigde: mr. M.U. Poerink.

Partijen worden hierna " [eiser] " en " [gedaagden] " genoemd.

1 Procedure

1.1. De kantonrechter heeft kennis genomen van de volgende stukken:

- de dagvaarding van 25 juni 2020 met producties 1 en 2;
- de conclusie van antwoord tevens houdende eis in reconventie met producties 1 tot en met 29;
- de akte aanvulling producties (30 tot en met 33) tevens houdende akte vermeerdering van eis in reconventie;
- de conclusie van antwoord in reconventie met producties A tot en met T;
- de akte houdende aanvullende producties (34 tot en met 38) tevens houdende reactie op de conclusie van antwoord in reconventie;
- de akte uitlaten aan de zijde van [eiser] .

1.2. Op 8 december 2020 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden, waarbij zijn verschenen [eiser] in persoon, bijgestaan door de heer [gemachtigde 2] namens de gemachtigden en vergezeld door mevrouw [X] , alsmede [gedaagde 2] in persoon, bijgestaan door mr. Poerink voornoemd. Van het verhandelde ter zitting zijn door de griffier aantekeningen gemaakt, die zich in het griffiedossier bevinden. Vervolgens is de uitspraak van dit vonnis bepaald op heden.

2 Feiten

in conventie en in reconventie

2.1. [eiser] verhuurt aan [gedaagden] de bedrijfsruimte, staande en gelegen aan het adres [adres] te [plaats] , tegen een bij vooruitbetaling verschuldigde huurprijs van (laatstelijk) € 3.100,- per maand (hierna: het gehuurde). Het gehuurde is bestemd om te worden gebruikt als horecabedrijf.

2.2. De huurovereenkomst is gesloten voor bepaalde tijd, namelijk van 15 februari 2018 tot en met 31 januari 2023.

2.3. [gedaagden] exploiteren een restaurant / café in het gehuurde, genaamd [naam gehuurde] .

2.4. Op 15 maart 2020 heeft de overheid diverse maatregelen genomen vanwege de aanpak van het coronavirus. Een van de maatregelen betreft het sluiten van alle eet- en drinkgelegenheden vanaf zondag 15 maart 2020 om 18.00 uur tot en met maandag 6 april 2020. Deze periode is uiteindelijk verlengd tot en met 31 mei 2020.

2.5. [gedaagde 2] heeft op 25 maart 2020 een brief gestuurd aan Langezaal Property Management, de beheerder van het gehuurde. In deze brief staat onder meer:

"Het zal u niet ontgaan zijn dat de overheid op 15 maart jl. heeft opgedragen dat alle eet- en

drinkgelegenheden per direct hun deuren dienen te sluiten tot 6 april a.s. en wellicht nog langer.

Ik word hierdoor rechtstreeks geraakt in mijn bedrijfsvoering: ik mag mijn bedrijf niet exploiteren en het pand dat ik van u huur kan ik dus niet gebruiken zoals overeengekomen. Daarnaast ben ik in elk geval tot 6 april a.s. niet in de gelegenheid om inkomsten te genereren (...)

Ik wil bij deze een beroep doen op uw coulance en u verzoeken om mij in deze uitzonderlijke situatie tegemoet te komen door mij in elk geval voor de maanden maart 2020 en april 2020 vrij te stellen van de verplichting tot betaling van de huurprijs.

Voorts wil ik u verzoeken om een huurprijskorting aan mij toe te kennen met ingang van de eerstvolgende maand na de dag waarop ik mijn bedrijf weer mag openen. (...)"

2.6. Per e-mailbericht van 30 maart 2020 reageert de beheerder van het gehuurde als volgt:

"Namens verhuurder mag ik u laten weten dat hij begrip heeft voor uw verzoek.

Ook weet hij dat de huidige situatie een zeer onverwachte situatie is die veel vraagt van iedereen. Hij is dan ook altijd bereid om mee te denken met ondernemers.

Echter kan hij u verzoek nu nog niet honoreren om de volgende redenen:

Vanuit de overheid gaat er steun komen voor o.a. ZZP'ers en (horeca)ondernemers. (...)

Ook komt er een regeling voor ondernemers/huurders waarbij (een deel van) de huur door de overheid zal worden vergoed. (...)

Bovengenoemde steun zal echter niet komen voor verhurende partijen en ook zij hebben lopende financiële verplichtingen welke zij moeten nakomen. Verhuurder verzoekt u dan ook om de huurbetalingen te voldoen conform het gestelde in de met u overeengekomen huurakte. (...)"

2.7. [gedaagde 2] verzoekt bij e-mailbericht van 6 april 2020 om toch na te denken over een oplossing. Ook schrijft hij:

"(...) De overheid staat ons bij met 4000,- euro en daar moeten we het mee doen. We snappen dat jullie ook je verplichtingen hebben, maar de banken bieden ruimte om hypotheeklen tijdelijk niet af te lossen zonder dat dit later ingehaald hoeft te worden. (...)"

2.8. Op 7 april 2020 laat de beheerder van het gehuurde weten dat [eiser] bereid is mee te denken en in gesprek te gaan over de te betalen huur, mits [gedaagden] de bij dit bericht gevoegde 'vragenlijst huurbeoordeling' invullen.

2.9. Op 8 april 2020 hebben [gedaagden] de ingevulde vragenlijst teruggestuurd naar de beheerder van het gehuurde. Enige tijd later, op 30 april 2020, heeft de beheerder namens [eiser] medegedeeld dat hij op basis van de aangeleverde informatie niet akkoord gaat met huurkorting of huurutstel.

2.10. Per 1 juni 2020 is het eet- en drinkgelegenheden weer toegestaan de deuren te openen, zij het met inachtneming van diverse overheidsmaatregelen. In de periode gelegen tussen 29 september 2020 en 14 oktober 2020 hebben deze maatregelen onder meer bestaan uit het sluiten van de deuren van het gehuurde om 22.00 uur en het enkel toestaan van reserveringen voor een gezelschap van maximaal 4 personen.

2.11. Per 15 oktober 2020 (althans 14 oktober 2020 om 22.00 uur) zijn alle eet- en drinkgelegenheden weer volledig gesloten. Het bezorgen en afhalen van maaltijden is nog wel toegestaan.

3 Vordering

in conventie

3.1. [eiser] vordert bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

1. de tussen partijen gesloten huurovereenkomst (zie 2.1) te ontbinden op grond van een ernstige toerekenbare tekortkoming van [gedaagden] ;
2. [gedaagden] te veroordelen om binnen drie dagen na betekening van de grosse van het te wijzen vonnis het gehuurde met al de zijnen en de zijne te ontruimen en onder afgifte van de sleutels ter vrije en algehele beschikking van [eiser] te stellen, bij gebreke waarvan [eiser] dit volgens de wettelijke bepalingen zal doen laten uitvoeren, ondanks eventuele betaling door [gedaagden] ;
3. [gedaagden] hoofdelijk te veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan [eiser] te voldoen een bedrag van € 10.983,08, te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente hierover vanaf de dag der dagvaarding, plus zoveel maal € 3.100,- per maand als er huurtermijnen verlopen vanaf 1 juli 2020, primair tot en met de dag van de ontruiming, subsidiair tot de dag der ontbinding van de huurovereenkomst;
4. [gedaagden] te veroordelen in de proceskosten.

3.2. Aan zijn vordering legt [eiser] kort samengevat ten grondslag dat [gedaagden] tekort zijn geschoten in de nakoming van hun betalingsverplichtingen uit hoofde van de tussen partijen gesloten huurovereenkomst. [gedaagden] hebben immers de huur over de maanden april tot en met juni 2020 onbetaald gelaten. Daarnaast hebben partijen afgesproken dat [gedaagden] de opstalverzekeringskosten ter hoogte van € 736,88 aan [eiser] zullen voldoen. Tot op heden hebben [gedaagden] de hiervoor verstuurd factuur echter onbetaald gelaten. Voorts maakt [eiser] aanspraak op betaling van de contractuele boete die op grond van artikel 25.3 van de toepasselijke algemene bepalingen verschuldigd is wegens het niet nakomen van de betalingsverplichtingen. Deze boete bedraagt in totaal € 900,- (€ 300,- per maand).

Tot slot vordert [eiser] de wettelijke handelsrente over het totaal verschuldigde bedrag – tot de dag der dagvaarding berekend op € 46,20 – en betaling van de proceskosten.

in reconventie

3.3. [gedaagden] vorderen, na wijziging van eis, bij vonnis, zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

primair

1. te verklaren voor recht dat [eiser] zich niet aan zijn verplichtingen conform artikel 7:203 BW heeft gehouden, te weten de zaak ter beschikking stellen hetgeen voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is;
2. te verklaren voor recht dat in de onderhavige situatie met betrekking tot de coronacrisis en alle overheidsmaatregelen en overige beperkingen van dien sprake is van een gebrek, onvoorziene omstandigheden en/of overmacht;
3. te verklaren voor recht dat [eiser] geen recht op volledige betaling heeft omtrent de (horeca)bedrijfsruimte over de periode dat vanwege de coronapandemie overheidsmaatregelen gelden die [gedaagden] , als eet- en drinkgelegenheid, in zowel het huren als de exploitatie van het gehuurde schaden, zijnde onder meer de periode met de sluitingsmaatregel, waaronder de periodes tussen 15 maart tot en met 31 mei 2020 en 15 oktober 2020 tot en met het moment dat deze sluitingsmaatregel eindigt, mede aangezien dit naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is;
4. te bepalen dat [gedaagden] , onder andere op basis van artikel 7:203 BW, zijn vrijgesteld van de huurbetaling over de door toedoen van de coronapandemie vanuit overheidswege opgelegde sluitingsperiodes, onder meer betreffende de periode van 15 maart tot en met 31 mei 2020 en 15 oktober 2020 tot en met het moment dat deze sluitingsmaatregel eindigt;

subsidiair

5. te bepalen dat de door [gedaagden] aan [eiser] verschuldigde huurprijs voor het gehuurde over de door toedoen van de coronapandemie door de overheid opgelegde sluitingsperiodes, onder

meer zijnde de periode van 15 maart tot en met 31 mei 2020 en 15 oktober 2020 tot en met het moment dat deze sluitingsmaatregel eindigt, wordt verminderd met een aan de hierboven bedoelde vermindering van het huurgenot aan de zijde van [gedaagden] ten gevolge van het voormelde gebrek evenredig bedrag, zijnde 100 % van de huurprijs, althans een in goede justitie te bepalen bedrag;

6. te bepalen dat de door [gedaagden] aan [eiser] verschuldigde huurprijs voor het gehuurde over de door toedoen van de coronapandemie door de overheid opgelegde beperkingen van openingstijden, waardoor eet- en drinkgelegenheden dagelijks om 23:00 uur of vroeger dienen te sluiten, onder meer zijnde de periode van 29 september tot en met 14 oktober 2020, wordt verminderd met een aan de hierboven bedoelde vermindering van het huurgenot aan de zijde van [gedaagden] ten gevolge van het voormelde gebrek evenredig bedrag, zijnde 40 % van deze huurprijs, althans een in goede justitie te bepalen bedrag;

dan wel

7. te bepalen dat de kantonrechter de huurovereenkomst dusdanig wijzigt op grond van artikel 6:258 lid 1 BW dan wel artikel 6:2 en/of 6:248 BW dat [gedaagden] over de door toedoen van de coronapandemie door de overheid opgelegde sluitingsperioden, onder meer zijnde de periode van 15 maart tot en met 31 mei 2020 en 15 oktober 2020 tot en met het moment dat deze sluitingsmaatregel eindigt, aan [eiser] geen huur verschuldigd zijn, althans deze huurprijs wordt verminderd tot een in goede justitie te bepalen bedrag;

8. te bepalen dat de kantonrechter de huurovereenkomst dusdanig wijzigt op grond van artikel 6:258 lid 1 BW dan wel artikel 6:2 en/of 6:248 BW dat [gedaagden] over de door toedoen van de coronapandemie door de overheid opgelegde beperkingen van openingstijden, waardoor eet- en drinkgelegenheden dagelijks om 23:00 uur of vroeger dienen te sluiten, onder meer zijnde de periode van 29 september tot en met 14 oktober 2020, aan [eiser] 40 % van de huur verschuldigd zijn, althans deze huurprijs wordt verminderd tot een in goede justitie te bepalen bedrag;

9. [eiser] , zowel primair als (meer) subsidiair, te veroordelen in de proceskosten.

3.4. Ter onderbouwing van de gevorderde verklaringen voor recht verwijzen [gedaagden] naar het (onder 4.1. weergegeven) in conventie gevoerde verweer. [gedaagden] stellen zich voorts op het standpunt dat zij gedurende de verplichte sluitingsperioden – van 15 maart tot en met 31 mei 2020 en vanaf 15 oktober 2020 tot het moment dat de sluitingsmaatregel eindigt – geen huur verschuldigd zijn, omdat [eiser] in deze perioden immers niet voldoet aan zijn hoofdverplichting conform artikel 7:203 BW. Ook in de periode gelegen tussen de heropening op 1 juni 2020 en de sluiting per 15 oktober 2020 was sprake van een evidente aantasting van het huurgenot en de exploitatie-, gebruiks- en omzetmogelijkheden, zodat huurprijsvermindering gerechtvaardigd is.

Ter onderbouwing van de subsidiaire vordering voegen [gedaagden] hier nog aan toe dat de omzetderving over de sluitingsperiode gelegen tussen 15 maart 2020 en 31 mei 2020 100 % is. In de periode gelegen tussen 1 juni 2020 en 15 oktober 2020 is [naam gehuurde] nog open geweest, maar hebben de beperkende overheidsmaatregelen een drukkend effect gehad op de omzet. Voor de periode van 29 september 2020 tot en met 14 oktober 2020 geldt dat een omzetverlies van circa 86% is geleden in vergelijking met dezelfde periode in 2018. Het voorgaande levert een gebrek op en rechtvaardigt huurprijsvermindering (voor wat betreft de sluitingsperiode tot nihil).

Voorts stellen [gedaagden] dat duidelijk sprake is van onvoorziene omstandigheden en dat de coronacrisis met alle overheidsmaatregelen een enorme disbalans in de verhouding tussen huurder en verhuurder heeft gebracht, zodat een wijziging van de huurovereenkomst gerechtvaardigd is.

4 Verweer

in conventie

4.1. [gedaagden] hebben gemotiveerd verweer gevoerd.

Allereerst wijzen [gedaagden] op het feit dat zij de opstalverzekeringskosten van € 736,88 al hebben voldaan, zodat deze vordering onbesproken kan blijven. Voorts betwisten [gedaagden] de verschuldigdheid van de (volledige) maandelijkse huur gelet op de coronacrisis en de in verband hiermee door de overheid getroffen maatregelen, ten gevolge waarvan de onderneming van [gedaagden] verplicht gesloten is (geweest) en daarnaast een periode te maken heeft gehad met beperkende maatregelen.

Ten eerste doen [gedaagden] een beroep op artikel 7:203 BW: het gehuurde wordt niet aan hen ter beschikking gesteld zoals voor het overeengekomen gebruik, namelijk 'horecabedrijf', noodzakelijk is. [eiser] dient als verhuurder in te staan voor een bruikbaar huurobject en aan deze hoofdverplichting heeft hij zich niet gehouden. In de periode van 15 maart tot en met 31 mei 2020 is het gehuurde namelijk niet ter beschikking gesteld c.q. te gebruiken als een horecabedrijf. Gelet hierop was sprake van schuldeisersverzuim aan de zijde van [eiser]. [gedaagden] hadden dan ook een opschortingsrecht ten aanzien van de huur over de maanden april tot en met juni 2020. Aangezien de tekortkoming van [eiser] niet meer kan worden weggenomen, dienen zijn vorderingen reeds daarom te worden afgewezen.

Daarnaast is sprake van een gebrek (artikel 7:204 BW). In de periode van 15 maart tot en met 31 mei 2020 hebben [gedaagden] het gehuurde niet kunnen en mogen gebruiken op de wijze zoals het ter beschikking is gesteld c.q. hebben zij het gehuurde niet kunnen en mogen gebruiken volgens de overeengekomen bestemming. Ook na deze periode van verplichte sluiting zijn steeds verschillende zeer beperkende overheidsmaatregelen van kracht geweest, waaronder de maatregel dat binnen een maximum van 30 personen aanwezig mag zijn en de "1,5 meter regel", waardoor de capaciteit zowel binnen als buiten ernstig wordt beperkt. Doordat het gehuurde niet dan wel slechts beperkt kan worden gebruikt, wordt het huurgenot aangetast. Dit betreft dus een gebrek. De vorderingen dienen dan ook te worden afgewezen.

Voorts was de coronapandemie en de in verband daarmee getroffen vergaande overheidsmaatregelen, met alle negatieve gevolgen van dien voor [gedaagden] als huurder volledig onvoorzien. Deze omstandigheden zijn dan ook niet in de overeenkomst verdisconteerd. Bovendien is het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar om de huurovereenkomst ongewijzigd in stand te houden. Op de voet van artikel 6:258 BW kan de huurovereenkomst, gelet op de onderhavige situatie, worden gewijzigd.

Tot slot doen [gedaagden] nog een beroep op overmacht (artikel 6:75 BW) en op de aanvullende en beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid (artikel 6:248 lid 1 en 2 BW en artikel 6:2 BW).

[gedaagden] concluderen primair tot afwijzing van de vorderingen. Subsidiair verzoeken zij de vordering ten aanzien van de huurbetalingen te matigen tot nihil, dan wel tot een naar goede justitie te bepalen bedrag/percentage van de totale huursom.

in reconventie

4.2. In reconventie voert [eiser] allereerst aan dat Europa in 2001 te maken heeft gehad met de mond- en klauwzeercrisis en dat Nederland hierbij zwaar werd getroffen. Ook toen heeft de overheid drastische maatregelen getroffen, met groot omzetverlies voor (boeren)bedrijven tot gevolg. Tot huurkorting wegens onvoorzien omstandigheden heeft dit destijds niet geleid. Ook nadien hebben zich zowel nationaal als internationaal meerdere virussen voorgedaan, met alle dreigingen van dien. Bedrijven konden ook toen echter geen aanspraak maken op huurkorting, omdat een en ander werd beoordeeld als ondernemersrisico. Ook tijdens de economische crisis die in 2008 is begonnen konden restaurants geen huurkorting afdwingen bij de rechter. Het grote verschil met nu is dat men destijds de hand op de knip hield, terwijl restaurants in deze tijd nog actief zijn door het afhalen en thuisbezorgen van maaltijden. Bovendien zijn [gedaagden] al lang

ondernemers en kennen zij het klappen van de zweep. Bij het sluiten van de huurovereenkomst hebben zij dan ook al rekening gehouden met een virus zoals corona. In ieder geval is het stilzwijgend overeengekomen, zodat de huidige periode is verdisconteerd in de huurovereenkomst.

De omstandigheden zijn ook niet van dien aard dat [gedaagden] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid wijziging van de huurovereenkomst mogen verwachten. [gedaagden] zijn immers omzet blijven genereren dan wel hadden zij meer omzet kunnen genereren. Voor de sluiting van het gehuurde hield [naam gehuurde] zich ook al bezig met het thuisbezorgen van maaltijden en daar zijn zij gedurende de periode van verplichte sluiting ook mee doorgedaan. Zij stellen daarnaast weliswaar dat de kosten van de opgezette afhaalservice aanzienlijk hoger zijn dan de opbrengsten daarvan, maar onderbouwen dit niet. Voor zover [gedaagden] zich beroepen op concurrentie van andere restaurants die ook afhaaldiensten hebben opgezet en dat dit een dempende werking heeft gehad op hun omzet, is dit niet controleerbaar voor [eiser]. Bovendien bestond voor de coronacrisis ook al concurrentie. Daarnaast wijst [eiser] op het feit dat [gedaagden] hun openingstijden hebben terugschroefd en werpt hij de vraag op of zij soms meer tijd hebben gestoken in hun aannemersbedrijf.

[eiser] concludeert dat [gedaagden] meer hadden moeten doen om omzet te genereren. Tot slot wijst [eiser] nog op de diverse regelingen en tegemoetkomingen vanuit de overheid waar [gedaagden] gebruik van (hadden) kunnen maken vanwege de coronacrisis en wijst hij op het feit dat in het verleden ook betalingsachterstanden zijn ontstaan.

Voor zover het voorgaande dient te worden aangemerkt als een gebrek, heeft te gelden dat partijen in de huurovereenkomst de mogelijkheid van opschorting van de betaling van de huurpenningen en de mogelijkheid van huurprijsvermindering hebben uitgesloten.

Tot slot levert betalingsonmacht geen overmacht op en is het einde van de coronacrisis in zicht. Wijziging van de huurovereenkomst levert een te grote inbreuk op aan het principe 'contract is contract' en is dan ook niet aan de orde.

5 Beoordeling

in conventie en in reconventie

5.1. Gelet op de samenhang tussen de vorderingen in conventie en in reconventie, zullen deze gezamenlijk worden behandeld.

5.2. Tussen partijen staat vast dat de bij dagvaarding gevorderde opstalverzekeringskosten van € 736,88 inmiddels zijn voldaan en dat de actuele huurachterstand € 6.200,- bedraagt. Feitelijk gaat het dus om twee maanden huurachterstand, die is ontstaan in de maanden april tot en met juni 2020.

De hoogte van voormelde huurachterstand is naar het oordeel van de kantonrechter niet zodanig, dat deze de door [eiser] in conventie gevorderde ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde en de gevolgen daarvan rechtvaardigt. De vorderingen zullen op dit punt dus worden afgewezen. Hetzelfde geldt voor de vordering ten aanzien van de opstalverzekeringskosten.

5.3. Dit betekent dat het geschil zich toespitst op de vraag of [gedaagden] in het licht van de coronacrisis en de gevolgen daarvan gehouden zijn hun huurbetalings-verplichtingen volledig na te komen.

Alvorens aan deze beoordeling toe te komen merkt de kantonrechter op dat [eiser] niet heeft voldaan aan zijn substantiëringsplicht. De dagvaarding van 25 juni 2020 vermeldt immers dat

[gedaagden] geen verweer hebben gevoerd, terwijl reeds uit de hiervoor onder 2 weergegeven feiten blijkt dat partijen vanaf maart 2020 uitvoerig hebben gecorrespondeerd over een eventuele verlaging van de huurprijs vanwege de door [gedaagden] ervaren gevolgen van de coronacrisis. In de proceskostenveroordeling zal hier rekening mee worden gehouden.

5.4. Daarnaast zal het verzoek van [gedaagden] , om de conclusie van antwoord in reconventie buiten beschouwing te laten gezien het te late tijdstip van indienen, worden afgewezen. De kantonrechter heeft [gedaagden] immers in de gelegenheid gesteld om hier zo nodig bij akte nog op te reageren, van welke gelegenheid zij ook gebruik hebben gemaakt.

Huurgenot en gebrek

5.5. [gedaagden] stellen zich kort gezegd op het standpunt dat [eiser] zich niet heeft gehouden aan zijn verplichting om het gehuurde ter beschikking te stellen voor zover dat voor het overeengekomen gebruik noodzakelijk is. Het huurgenot van [gedaagden] is hierdoor ernstig aangetast, evenals de exploitatie- en omzetmogelijkheden. Er is dan ook sprake van een gebrek. [eiser] betwist de stellingen van [gedaagden] . Zij hebben het gehuurde immers gewoon kunnen gebruiken met hun afhaal- en bezorgdiensten. Ook hebben zij omzet gedraaid, althans hadden zij meer omzet kunnen draaien, aldus [eiser] .

5.6. Op grond van artikel 7:204 BW lid 2 is een gebrek 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.

Uit de parlementaire geschiedenis volgt dat niet alleen de stoffelijke toestand van de gehuurde zaak, maar elke daarop betrekking hebbende omstandigheid die het genot beperkt, een gebrek vormt. Uit de parlementaire geschiedenis blijkt dat ook een (onvoorziene) overheidsmaatregel als gebrek wordt aangemerkt.

5.7. Centraal staat dus het huurgenot dat [gedaagden] op grond van de huurovereenkomst mochten verwachten. Weliswaar wijst [eiser] er terecht op dat [gedaagden] het gehuurde gedurende de coronacrisis (hebben) kunnen gebruiken voor afhaal- en bezorgdiensten, maar dit leidt, anders dan [eiser] kennelijk meent, niet tot de conclusie dat hiermee het huurgenot is verschaft dat [gedaagden] bij het aangaan van de huurovereenkomst mochten verwachten. Zij hoefden op dat moment immers niet te verwachten dat de mogelijkheid om het gehuurde in volle omvang te exploiteren als restaurant en café zou worden belemmerd door een (gezondheids)crisis van deze omvang. Hierbij is niet relevant dat de van overheidswege opgelegde beperkingen ook niet aan [eiser] als verhuurder zijn toe te rekenen. Immers is toerekening geen vereiste op grond van artikel 7:204 BW. De coronacrisis betreft evenmin een omstandigheid die aan [gedaagden] als huurders is toe te rekenen. Conclusie is dus dat sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW.

5.8. [eiser] heeft in dit verband aangevoerd dat een gebrek evenwel niet tot huurprijsvermindering kan leiden, omdat partijen deze mogelijkheid hebben uitgesloten in de huurovereenkomst, althans in de daarop van toepassing zijnde 'Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'. Wat daar van zij, dit hoeft niet te betekenen dat huurprijsvermindering onmogelijk is. [gedaagden] hebben immers ook nog een beroep gedaan op onvoorziene omstandigheden, dan wel de redelijkheid en billijkheid. Ook op deze gronden kan een vordering tot huurprijsvermindering worden toegewezen.

Onvoorziene omstandigheden

5.9. Zoals hiervoor genoemd hebben [gedaagden] ook een beroep gedaan op onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW. Op grond van dit wetsartikel kan de rechter op verlangen van een der partijen de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of deze geheel of

gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Aan de wijziging of ontbinding kan terugwerkende kracht worden toegekend.

Van belang is of partijen in de mogelijkheid van het optreden van de onvoorziene omstandigheden hebben willen voorzien of althans stilzwijgend die mogelijkheid hebben verdisconteerd.

5.10. Naar het oordeel van de kantonrechter bestaat er geen aanleiding om aan te nemen dat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst rekening hebben gehouden met een gezondheidscrisis van deze omvang, waarbij diverse overheidsmaatregelen worden getroffen die maken dat het gehuurde gedurende langere tijd niet kan worden gebruikt, dan wel waardoor het overeengekomen gebruik wordt belemmerd. Het enkele feit dat zich in het verleden ook diverse virussen over de wereld hebben verspreid leidt, anders dan [eiser] kennelijk meent, niet tot het oordeel dat [gedaagden] bij het sluiten van de huurovereenkomst rekening hebben gehouden met een virus als het coronavirus, dan wel dat dit stilzwijgend is overeengekomen. Ook wijst [eiser] op de economische crisis in 2008 en merkt hierbij op dat destijds geen huurkorting kon worden afgedwongen bij de rechter. [eiser] maakt evenwel niet concreet waarom hij dit van belang acht voor de beantwoording van de vraag of in dit geval (een gezondheidscrisis) sprake is van onvoorziene omstandigheden. Ook het feit dat [gedaagden] volgens [eiser] in het verleden een restaurant hebben gehad en dus het 'klappen van de zweep' kennen, betekent niet dat zij rekening hadden moeten houden met een situatie als de onderhavige.

5.11. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen moet de coronacrisis, gelet op haar omvang en de gevolgen voor de economie en de maatschappij, dan ook als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW worden beschouwd. Partijen hebben deze pandemie en haar gevolgen niet in de tussen hen gesloten huurovereenkomst verdisconteerd en mochten over en weer ook niet van elkaar verwachten dat dit wel het geval zou zijn (zie o.a. Gerechtshof Amsterdam, 14 september 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:2604).

Gevolgen

5.12. De coronacrisis en de getroffen overheidsmaatregelen hebben geleid tot een fundamentele verstoring van het evenwicht in de huurovereenkomst. Deze omstandigheden zijn naar het oordeel van de kantonrechter van dien aard dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is te achten dat [eiser] een ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst zou mogen verlangen. De vraag is hoe één en ander weer in balans kan worden gebracht. Hierbij weegt enerzijds mee dat [eiser] het gehuurde weliswaar feitelijk beschikbaar kan stellen aan [gedaagden], maar dat deze beschikbaarstelling voor hen iedere zin heeft verloren, omdat het gehuurde niet, althans niet naar volle omvang, geëxploiteerd kan worden. Anderzijds is het onder de gegeven omstandigheden evenmin redelijk om de betalingsverplichting van [gedaagden] te matigen tot nihil vanwege deze omstandigheden. Nu geen van beide partijen een verwijt kan worden gemaakt aan het ontstaan van de onvoorziene omstandigheden, ligt het in beginsel voor de hand om het financiële nadeel dat daarvan het gevolg is tussen partijen te verdelen.

5.13. [gedaagden] hebben bij de conclusie van antwoord aangevoerd dat zij geen tot nauwelijks omzet hebben gedraaid, terwijl de vaste kosten door zijn gelopen. Ook de steunmaatregelen van de overheid hebben een gering effect gehad, aldus [gedaagden]. [eiser] heeft een en ander gemotiveerd betwist. Er is wel omzet gegenereerd met het afhalen en/of bezorgen van maaltijden en bovendien hebben [gedaagden] weinig initiatieven ontplooid om meer omzet te genereren. Ook hebben zij er niet alles aan gedaan om de schade te beperken, door (onder andere) de Tegemoetkoming Vaste Lasten niet (tijdig) aan te vragen bij de overheid, aldus [eiser].

5.14. [gedaagden] hebben als productie 32 een overzicht van de omzetcijfers over de jaren 2018, 2019 en 2020 overgelegd, alsmede een afschrift van alle 'Tikkie-betalingen' betreffende het afhalen en bezorgen van maaltijden, en de kassa-uitdraaien over periode maart 2020 tot december 2020. Als productie 33 zijn rekeningafschriften overgelegd, waaruit blijkt dat [naam gehuurde] op 7 april 2020 een bedrag van € 4.000,- heeft ontvangen van de overheid en op 11 november 2020 een bedrag van € 3.782,34.

De kantonrechter heeft [gedaagden] daarnaast in de gelegenheid gesteld om na de mondelinge behandeling bij akte de jaarrekeningen van [naam gehuurde] over te leggen, ter nadere onderbouwing van het door hen gestelde omzetverlies. [gedaagden] hebben vervolgens de balans en winst- en verliesrekening over zowel 2018 als 2019 overgelegd, alsmede een overzicht van de bankafschriften over de twee perioden van sluiting, ter onderbouwing van het al overgelegde overzicht van 'Tikkie-betalingen'.

5.15. Naar het oordeel van de kantonrechter staat, mede gelet op de door [gedaagden] aangeleverde informatie, voldoende vast dat gedurende de verplichte sluitingsperioden en de periode waarin zij weliswaar geopend waren, maar te maken hadden met beperkende maatregelen, een groot deel van de inkomsten van [gedaagden] (althans [naam gehuurde]) is komen te vervallen, terwijl de vaste kosten, waaronder de huur, doorlopen. Onder verwijzing naar de jaarrekeningen 2018 en 2019 stelt [eiser] zich op het standpunt dat [naam gehuurde] al voor de coronacrisis een zeer ongezond bedrijf was. Wat daar van zij, in het kader van de onderhavige procedure is dat niet van belang, te meer nu deze procedure is gestart vanwege een huurachterstand, ontstaan aan het begin van de coronacrisis. Voor wat betreft de verzochte vermindering van de huurprijs gaat het erom dat [gedaagden] voldoende onderbouwen dat zij omzetverlies hebben geleden ten gevolge van de coronacrisis en dit hebben zij met de door hen ingediende stukken gedaan. Dat [eiser] het ongeloofwaardig acht dat de klanten van [naam gehuurde] alleen maar met 'Tikkies' hebben betaald en dat de omzet in het schema van productie 32 afwijkt van de uiteindelijk in de door de accountant opgemaakte jaarrekening 2019 genoemde omzet leidt echter, anders dan [eiser] aanvoert, niet zonder meer tot de conclusie dat de gehele inhoud van productie 32 onbetrouwbaar is en dat het omzetverlies in het geheel niet is onderbouwd door [gedaagden] . Voor het overige acht [eiser] een en ander bedenkelijk, maar het enkel bedenkelijk vinden van bepaalde handelingen leidt ook niet tot de conclusie dat [gedaagden] hun financiële situatie niet voldoende hebben toegelicht.

Voor wat betreft de ontvangen overheidssteun hebben [gedaagden] voldoende onderbouwd dat deze steun niet toereikend is om de volledige huur te kunnen betalen. Bovendien hebben zij onweersproken gesteld dat deze overheidssteun ook niet uitsluitend is bedoeld voor huurbetaling, maar ook voor de overige vaste lasten. Ter zitting heeft [gedaagde 2] overigens onweersproken aangevoerd dat van de ontvangen betalingen een bedrag van € 3.000,- respectievelijk € 1.100,- aan [eiser] is overgemaakt.

Conclusie

5.16. Op grond van hetgeen hiervoor is overwogen zal de kantonrechter de gevolgen van de coronacrisis gelijkelijk over partijen verdelen gedurende de periode waarin [gedaagden] de exploitatie van [naam gehuurde] geheel hebben moeten staken. Dit betekent dat de reconventionele vordering tot wijziging van de huurovereenkomst wordt toegewezen in die zin, dat de kantonrechter bepaalt dat [gedaagden] 50 % van de huurprijs verschuldigd zijn over de periode van 15 maart 2020 tot en met 31 mei 2020 en in de periode vanaf 15 oktober 2020 tot en met het moment dat de sluitingsmaatregel eindigt. In die periode was de horeca immers, behoudens de mogelijkheid tot afhalen en bezorgen, gesloten. In de periode van 1 juni 2020 tot 15 oktober 2020 hebben [gedaagden] de exploitatie deels kunnen hervatten zoals zij dat deden voordat de coronacrisis uitbrak. Zoals niet door [eiser] is betwist, had de horeca, en dus ook [naam gehuurde] , hierbij te maken met de nodige beperkingen ten aanzien van het aantal plaatsen waardoor nog steeds sprake is van een aanzienlijke omzetsderving. In de periode van 1 juni tot 28 september 2020 becijferen [gedaagden] het omzetverlies op 20 %. Voor de periode van 29 september 2020 tot 14 oktober 2020 gaat het om een omzetverlies van 86 %. Dit grote verschil

is naar stelling van [gedaagden] te verklaren door het feit dat het gehuurde in de periode augustus tot en met midden november 2019 (de door hen gehanteerde referentieperiode voor het berekenen van omzetverlies) slecht bereikbaar was vanwege het openbreken van de weg. De kantonrechter ziet hierin evenwel geen aanleiding om de huurprijs met een zodanig percentage te verminderen, nog los van het feit dat [eiser] een en ander betwist. Naar het oordeel van de kantonrechter is onder de gegeven omstandigheden een vermindering van de huurprijs met 25 % gerechtvaardigd. De kantonrechter zal dan ook bepalen dat de huurovereenkomst over de periode van 29 september 2020 tot 14 oktober 2020 dienovereenkomstig wordt gewijzigd.

Nu de vorderingen worden toegewezen als hiervoor vermeld, hebben [gedaagden] geen belang meer bij de door hun in dit verband gevorderde verklaringen voor recht, zodat de vorderingen op dit punt zullen worden afgewezen.

- 5.17. De in conventie gevorderde huurachterstand zal met inachtneming van het voorgaande worden toegewezen, vermeerderd met de wettelijke handelsrente daarover als hierna vermeld. De kantonrechter gaat er bij het bepalen van de percentages van uit dat [eiser] heeft afgeboekt op de langst openstaande huurvordering, zodat de maanden mei en juni 2020 onbetaald zijn gelaten. Voorts vordert [eiser] de contractuele boete die is verschuldigd voor iedere maand dat de huur niet tijdig wordt voldaan. Gelet op de achtergrond van het ontstaan van de onderhavige huurachterstand, acht de kantonrechter het evenwel redelijk om deze boete onder de gegeven omstandigheden te matigen tot nihil. De vordering zal op dit punt dan ook worden afgewezen.

Proceskosten

- 5.18. De kantonrechter ziet onder de gegeven omstandigheden aanleiding om de proceskosten te compenseren, aldus dat ieder der partijen de eigen kosten draagt.

6 Beslissing

De kantonrechter:

in conventie

- 6.1. veroordeelt [gedaagden] hoofdelijk, des dat de één betalende de ander zal zijn bevrijd, om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan [eiser] te voldoen een bedrag gelijk aan 50 % van € 3.100,-, alsmede een bedrag van € 3.100,-, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente over deze bedragen vanaf de dag der verschuldigheid tot de dag der algehele voldoening;
- 6.2. wijst af hetgeen meer of anders is gevorderd;

in reconventie

- 6.3. bepaalt dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst aldus wordt gewijzigd, dat [gedaagden] over de periode van 15 maart tot en met 31 mei 2020 en 15 oktober 2020 tot en met het moment dat de huidige door de overheid opgelegde sluitingsperiode eindigt, aan [eiser] 50 % van de overeengekomen huurprijs verschuldigd zijn;
- 6.4. bepaalt dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst aldus wordt gewijzigd, dat [gedaagden] over de periode van 29 september tot en met 14 oktober 2020, aan [eiser] 75 % van de overeengekomen huurprijs verschuldigd zijn;

in conventie en in reconventie

- 6.5. compenseert de proceskosten aldus, dat ieder der partijen de eigen kosten draagt;
- 6.6. verklaart de veroordelingen onder 6.1, 6.3. en 6.4. uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter mr. O. van der Burg en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 21 januari 2021.