

## Corona in het huurrecht – een tussenstand



**De overheidsmaatregelen om de verspreiding van het coronavirus te bestrijden worden in de rechtspraak in overwegende mate gekwalificeerd als een gebrek in de zin van het huurrecht. In veel huurovereenkomsten is het recht om huurvermindering te vorderen als sprake is van een gebrek uitgesloten. In verschillende kortgedinguitspraken nemen kantonrechters aan dat de coronacrisis niet, ook niet stilzwijgend, is verdisconteerd in de huurovereenkomst en dus een onvoorziene omstandigheid oplevert. Van de huurder wordt veelal verwacht dat gedegen wordt onderbouwd dat ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet verlangd kan worden. De huurder moet de impact van de coronacrisis op zijn bedrijfsvoering financieel onderbouwen. In een aantal kortgedinguitspraken wordt de huurbetalingsverplichting van de huurder gedeeltelijk opgeschort omdat geoordeeld wordt dat aanpassing van de huurovereenkomst in een bodemprocedure voldoende waarschijnlijk wordt geacht. In één bodemprocedure werd de gevorderde ontbinding van een huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden afgewezen. Daartoe overwoog de rechtbank – onder meer – dat het leerstuk van onvoorziene omstandigheden geen rechtvaardiging biedt voor het afwentelen van de gevolgen van de coronacrisis op alleen de verhuurder en niet mede op andere contractspartijen van de huurder.**

Om de verspreiding van het coronavirus een halt toe te roepen, hebben overheden vergaande maatregelen genomen. Het internationale vliegverkeer kwam nagenoeg tot stilstand, burgers werden opgeroepen zo veel mogelijk thuis te blijven en sommige ondernemers moesten op grond van een noodverordening hun deuren sluiten. De maatregelen waren – aldus premier Rutte in zijn toespraak van 16 maart 2020 – ‘ongekend in vreedstijd’. Deze maatregelen hebben aanleiding gegeven tot geschillen tussen huurders en verhuurders van bedrijfsruimten. Centraal staat daarbij de vraag in hoeverre de coronacrisis een vermindering van de huurverplichting rechtvaardigt. Een aantal van die geschillen mondde uit in juridische procedures waarin inmiddels ook uitspraken zijn gewe-

zen. Dit artikel beoogt een overzicht te geven van die uitspraken.

De lezer zij er daarbij op gewezen dat op het moment van het schrijven van dit artikel hoofdzakelijk uitspraken in kort geding zijn geweest. Het betreft dan dus voorlopige oordelen. Het gaat bovendien steeds om uitspraken in eerste aanleg. Een verder uitgekristalliseerd procesdebat, in hoger beroep, dan wel in een bodemprocedure, zou in voorkomende gevallen tot een andere uitkomst kunnen leiden. Aan het slot van deze bijdrage wordt ingegaan op één uitspraak in een bodemprocedure.

### 1. Coronacrisis als gebrek

In de gewezen uitspraken dient de vraag zich aan wat de impact van de coronacrisis op de betalingsverplichting van de huurder is. Om die vraag te beantwoorden dient te worden beoordeeld of de coronacrisis een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW oplevert en, zo ja, wat voor consequenties de huurder daar dan aan kan verbinden. De consequentie zou kunnen zijn dat de huurder recht heeft op huurvermindering. Echter, het recht op huurvermindering als gevolg van een gebrek wordt doorgaans uitgesloten in huurovereenkomsten. Als dat recht inderdaad is uitgesloten, dient de vraag zich vervolgens aan of sprake is van onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW en, zo ja, wat voor consequenties daaraan verbonden zouden moeten worden.

De wet definieert, in artikel 7:204 lid 2 BW, een gebrek als ‘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 deze definitie moge blijken dat een gebrek niet noodzakelijkerwijs een omstandigheid of eigenschap van het gehuurde hoeft te betreffen. Ook buiten het gehuurde gelegen omstandigheden kunnen een gebrek opleveren, mits zij de huurder beperken in het genot dat hij mocht verwachten. In dat kader valt te wijzen op het *Strandpaviljoen*-arrest waaruit volgt dat ook verminderde bereikbaarheid van het gehuurde een gebrek kan opleveren.<sup>1</sup>

Ter zake overheidsmaatregelen wijst de wetsgeschiedenis uit dat die maatregelen ook een gebrek kunnen opleveren:

\* Mr. F. van Westrhenen is advocaat bij AKD.

1. HR 27 april 2012, ECLI:NL:HR:2012:BV7337, NJ 2012/278.

‘De vraag van de Commissie of het onderhavige artikel [210] ook van toepassing is indien een (onvoorziene) overheidsmaatregel het gebruik van de zaak verhindert, moet bevestigend worden beantwoord. Er is dan immers sprake van een gebrek in de zin van artikel 204, dat het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk maakt.’<sup>2</sup>

Uit de bewoordingen van artikel 7:204 lid 2 BW volgt ook dat niet relevant is of de betreffende genotsbeperkende omstandigheid aan de verhuurder kan worden toegerekend, maar of deze niet aan de huurder kan worden toegerekend. Dienaangaande volgt uit het *Amicitia*-arrest dat wanneer de bezoekersaantallen voor een nieuw winkelcentrum tegenvallen, dit op grond van verkeersopvattingen aan de huurder kan worden toegerekend.<sup>3</sup>

Indien sprake is van een gebrek, dan zou dat de huurder in principe de mogelijkheid geven om op de voet van artikel 7:207 lid 1 BW vermindering van de huurprijs te vorderen. Echter, artikel 7:207 lid 1 BW is van regelend recht. In de praktijk worden zeer veel huurovereenkomsten gebaseerd op het model van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ). De recente versie van de bij dat model behorende algemene voorwaarden sluit het recht op huurvermindering uit. Dit verklaart waarom in de tot dusver gewezen jurisprudentie vaak de vraag aan de orde komt of de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW is en, zo ja, wat daar dan het gevolg van zou moeten zijn.

Een omstandigheid is onvoorziën in de zin van artikel 6:258 BW indien de betreffende omstandigheid niet, ook niet stilzwijgend, in de overeenkomst is verdisconteerd. Als sprake is van een onvoorziene omstandigheid, zal moeten worden beoordeeld of die omstandigheid voor rekening komt van de partij die zich daarop beroept. Is dat niet het geval, dan moet worden beoordeeld of de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding mag verwachten. Valt ook die beoordeling in het voordeel van de huurder uit, dan kan de rechter de overeenkomst wijzigen of ontbinden. Uit vaste jurisprudentie volgt dat de rechter terughoudendheid moet betrachten bij wijziging van de overeenkomst en dat trouw aan het gegeven woord het uitgangspunt blijft.

## 2. Wel sprake van een gebrek

In de meerderheid van de tot dusver gewezen uitspraken wordt aangenomen dat de coronacrisis een gebrek oplevert. Daartoe wordt dan overwogen dat een gebrek niet hoeft te bestaan uit een staat of een eigenschap die het gehuurde betreft, maar ook een andere omstandigheid kan zijn die in de weg staat aan het genot dat de huurder mag verwachten. In veel uitspraken wordt in dat kader verwezen naar de hiervoor al aangehaalde parlementaire geschiedenis waarin expliciet wordt gesteld dat onvoorziene overheidsmaatregelen een gebrek kunnen opleveren.

In dit kader valt te wijzen op de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 27 mei 2020 (*Sigismund BV/InBev Nederland NV*). Hoofdhuurder InBev wilde na de verplichte horecasluiting betaling van de huur voor de maand april 2020 uitstellen, hoewel het recht op huuropschorting contractueel is uitgesloten. Verhuurder eist volledige huurbetaling. Nadat InBev is gedagvaard gaat zij tot betaling van 2/3e deel van de huur over. De rechtbank overweegt dat ‘uit de parlementaire behandeling van de gebrekenregeling volgt dat een sluiting van het gehuurde als gevolg van een overheidsmaatregel (...) een gebrek vormt in de zin van artikel 7:204 BW’. De minister heeft tijdens de parlementaire behandeling het volgende gezegd: ‘De vraag (...) of het onderhavige artikel ook van toepassing is indien een (onvoorziene) overheidsmaatregel het gebruik van de zaak verhindert, moet bevestigend worden beantwoord. Er is dan immers sprake van een gebrek in de zin van artikel 204, dat het genot dat de huurder mocht verwachten geheel onmogelijk maakt.’ De rechtbank overweegt vervolgens dat de door InBev voorgestelde vermindering met een derde niet onredelijk voorkomt en dat een kort geding zich niet leent voor nader onderzoek daarnaar.

Hierbij zij er nog op gewezen dat partijen hadden gecontracteerd op basis van zeer oude ROZ-voorwaarden, te weten die uit 1980. Naar het oordeel van de rechtbank werd in die voorwaarden huurvermindering niet contractueel uitgesloten. In die zin is deze uitspraak een vreemde eend in de bijt.

Voor de goede orde wijs ik erop dat wanneer de huur op grond van de aanwezigheid van een gebrek verminderd wordt op de voet van artikel 7:207 lid 1 BW, de vermindering van huur evenredig dient te zijn aan de vermindering van het genot van de huurder. Dat het gebrek niet toerekenbaar is aan de verhuurder is niet relevant. Anders gezegd: als de huurder een beroep kan doen op artikel 7:207 lid 1 BW, dan zou de huurverplichting volledig kunnen komen te vervallen als de huurder geen enkel genot van het gehuurde heeft gehad, zoals bij veel horeca-exploitanten in de periode van 15 maart tot 1 juni 2020 het geval is geweest.

Ook de rechtbank Gelderland komt in haar uitspraak van 29 mei 2020 tussen voetbalclub Vitesse en de verhuurder van het stadion waarin Vitesse haar thuiswedstrijden speelt, tot het oordeel dat sprake is van een gebrek en verwijst daartoe naar de parlementaire geschiedenis waaruit de rechtbank afleidt dat een gebrek niet hoeft te bestaan uit een fysieke eigenschap van het gehuurde. Ook de rechtbanken Amsterdam, Den Haag en Rotterdam oordelen in deze lijn.<sup>4</sup>

Tot een afwijkend oordeel, namelijk dat geen sprake is van een gebrek, komt de rechtbank Overijssel in een uitspraak van 3 juni 2020. De rechtbank verwijst weliswaar ook naar dezelfde parlementaire geschiedenis en jurispru-

2. *Kamerstukken II* 1999/2000, 26089, nr. 6, p. 9.

3. HR 1 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB8098, *NJ* 2008/84.

4. Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914; Rb. Rotterdam 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5583; Rb. Den Haag 19 juni 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:5661, *NJF* 2020/245.

dentie waaruit een wettelijk voorschrift blijkt dat het gebruik van het gehuurde verbiedt of beperkt, maar overweegt vervolgens dat uit de huurovereenkomst volgt dat de huurder verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en dat de intrekking van een vergunning geen aanleiding kan vormen voor enige actie jegens de verhuurder. Daarmee ligt het risico van een gedwongen sluiting – aldus de rechtbank – contractueel bij de huurder. De rechtbank voegt daar nog aan toe dat ook verdedigbaar is dat de sluiting van overheidswege op grond van verkeersopvattingen voor rekening van de huurder komt en verwijst daarbij naar het *Amicitia*-arrest.

Wat mij betreft is dit oordeel aanvechtbaar. De contractuele bepaling waar de rechtbank naar verwijst heeft betrekking op vergunningen. Horecagelegenheden zijn weliswaar van overheidswege gesloten, maar die sluiting was niet het gevolg van het intrekken van een vergunning. De juridische basis voor de sluiting was een noodverordening op grond van artikel 176 Gemeentewet. De rechtbank lijkt de betreffende contractuele bepaling toe te passen op een situatie waarvoor die bepaling niet geschreven is. Ook de verwijzing naar het *Amicitia*-arrest is niet overtuigend. In dat arrest werd overwogen dat genotsbeperkende omstandigheden – zoals, in dat geval, tegenvallende bezoekersaantallen – op grond van verkeersopvattingen voor rekening van de huurder *kunnen* komen, maar daarmee is nog niet gezegd dat een sluiting van het gehuurde als gevolg van overheidsingrijpen ook op grond van verkeersopvattingen voor rekening van de huurder komt. Ook elders in de literatuur is het vonnis van de rechtbank Overijssel kritisch ontvangen.<sup>5</sup>

Aldus is de voorlopige conclusie dat de lijn in de rechtspraak is dat de coronacrisis een gebrek oplevert. Deze conclusie is om meerdere redenen voorlopig. Ten eerste zijn de besproken uitspraken gedaan in kort geding en in eerste aanleg. In appèl of in een bodemprocedure kan de uitkomst anders zijn.

### 3. Onvoorziene omstandigheden

Omdat, zoals gezegd, in bijna alle huurovereenkomsten het recht op huurprijzvermindering is uitgesloten, is in veel van de gewezen uitspraken aan de orde gekomen in hoeverre sprake is van een onvoorziene omstandigheid en, als dat het geval is, wat daarvan de gevolgen zouden moeten zijn.

Op basis van de tot dusver gewezen jurisprudentie kan gesteld worden dat de coronacrisis inderdaad wordt gezien als een omstandigheid die partijen bij het sluiten van de overeenkomst niet voor ogen zullen hebben gehad en dus ook niet in de overeenkomst zullen hebben verdisconteerd.<sup>6</sup>

Bijzondere aandacht verdient in dit kader nog de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 21 juli 2020 waarin als volgt wordt overwogen:

‘De kantonrechter acht het aannemelijk dat de bodemrechter de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid zal aanmerken. Het is immers moeilijk voorstelbaar dat partijen een dergelijke wereldwijde crisis bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen hebben gehad. Het is niet eerder voorgekomen dat overheidsmaatregelen op nationaal en internationaal niveau zoveel impact hebben op de bedrijfsactiviteiten die een reisbemiddelaar zoals D-rt Retail uitoefent. De economische problemen die ontstaan door de wereldwijde pandemie zijn – anders dan bij een economische crisis – niet inherent aan schommelingen in de markt waarin D-tr Retail actief is. Dat de bodemrechter zal oordelen dat een crisis van deze omvang gelet op de aard van de overeenkomst of de verkeersopvattingen steeds geheel voor rekening moet komen van een huurder, acht de kantonrechter niet aannemelijk. In hoeverre dit in een concrete situatie een huurprijzverlaging rechtvaardigt en over welke periode dat dan het geval is, zal per geval moeten worden beoordeeld.’

De rechtbank oordeelt aldus dat de onvoorziene omstandigheid niet zozeer bestaat uit de directe impact van overheidsmaatregelen op de mogelijkheden om het gehuurde te exploiteren, maar uit de economische impact van die maatregelen op de markt waarin de huurder actief is. Tot een soortgelijk oordeel kwam de rechtbank Rotterdam.<sup>7</sup>

In dat kader valt ook te wijzen op het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 17 juli 2020 aangaande de huur van het grote, internationaal georiënteerde, W-hotel in Amsterdam. Hoewel het hotel niet op last van de overheid was gesloten (wat overigens wel van 15 maart tot en met 1 juni 2020 gold voor de restaurants die deel uitmaken van het hotel), meende de rechtbank dat het grotendeels opdrogen van de bezoekersstroom een onvoorziene omstandigheid was die niet voor rekening van de huurder diende te komen, nu dat opdrogen een gevolg was van ‘de coronacrisis, de maatregelen die de overheden daarop hebben genomen en de invloed van beide op de potentiële bezoekers van het W hotel en de restaurants’. Aldus maakt de rechtbank een onderscheid tussen enerzijds de coronacrisis en anderzijds de genomen overheidsmaatregelen. Dat lijkt erop te duiden dat de rechtbank niet alleen de impact van de overheidsmaatregelen maar ook de bredere economische gevolgen van de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid aanmerkt die niet voor rekening van de huurder komt. Steun voor die lezing van de uitspraak valt mijns inziens ook te ontleen aan het feit dat de kantonrechter het de huurder toestaat de huur voor het vierde kwartaal van 2020 voor 25% op te schorten, terwijl op het moment van de uitspraak volstrekt ongewis was in hoeverre in dat vierde kwartaal de bedrijfsvoering van de huurder direct geraakt zou worden door overheidsmaatregelen.

5. Zie P. Visser, annotatie bij Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914, *TvHB* 2020/16.

6. Rb. Gelderland 29 mei 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2768; Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914; Rb. Rotterdam 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5583.

7. Rb. Rotterdam 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5583.

Voor de goede orde wijs ik nog op een processueel aspect. Een vordering tot vermindering van de huur dient – ongeacht of die wordt ingesteld op grond van artikel 7:207 lid 1 BW of op grond van artikel 6:258 BW – in een bodemprocedure, niet in een kort geding, te worden uitgesproken. In voorkomende gevallen werd dan ook geoordeeld dat het de huurders toegestaan was om een deel van de huur op te schorten, soms onder de expliciete voorwaarde dat de huurder binnen een bepaalde termijn een bodemprocedure aanhangig zou maken.<sup>8</sup>

#### 4. Aanpassing van de overeenkomst

Indien inderdaad sprake is van een onvoorziene omstandigheid die niet voor rekening van de huurder komt, dan is de vraag of op grond van redelijkheid en billijkheid geen ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst verlangd kan worden.

In een aantal zaken heeft de rechtbank inderdaad besloten tot aanpassing van de huurovereenkomst en wel in die zin dat de rechtbank in kort geding een opschorting van een aanzienlijk deel van de huurprijs, overigens ten hoogste van 50% van de huur, toestond.<sup>9</sup>

In een paar gevallen strandde een beroep op onvoorziene omstandigheden omdat de huurder onvoldoende had duidelijk gemaakt wat de financiële impact van de coronacrisis was geweest en/of omdat de huurder niet kon aantonen dat hij door alleen de coronacrisis in de problemen was gekomen.

Een voorbeeld van de eerste categorie is de zaak omtrent de huur van het voetbalstadion van Vitesse. Volgens de rechtbank had huurder Vitesse onvoldoende inzicht gegeven in de omvang van het omzetverlies en de mate waarin ook kosten werden vermeden. Ook was Vitesse onvoldoende ingegaan op het feit dat de maanden waarop haar vorderingen zagen (april 2020 tot en met september 2020, of zoveel eerder als er weer betaald voetbal gespeeld mocht worden) maanden zijn waarin Vitesse sowieso betrekkelijk weinig gebruik zou hebben gemaakt van het stadion.

Een tweede voorbeeld betreft een andere kortgedinguitspraak van de rechtbank Amsterdam van eveneens 17 juli 2020 over de huur van een hotel.<sup>10</sup> De rechtbank nam weliswaar aan dat de coronacrisis een onvoorziene omstandigheid opleverde, maar oordeelde vervolgens dat onvoldoende duidelijk was geworden dat de huurder juist door de coronacrisis in de problemen was gekomen. Er was namelijk ook sprake van een ingrijpende en uitgelopen renovatie die de huurder – aldus de kantonrechter – belemmerde om gasten te ontvangen in het hotel.

#### 5. Siscon Instruments B.V./Ijsselwaard Vastgoed B.V. (bodemprocedure)

Op het moment van het schrijven van deze bijdrage is er één uitspraak over corona en huur in een bodemprocedure gepubliceerd.<sup>11</sup> Het betrof een geval waarin de huurder, Siscon Instruments, op 3 februari 2020 een huurovereenkomst met als ingangsdatum 1 april 2020 en een looptijd van vijf jaar sloot. Siscon stelt dat zij voornemens was een groot deel van het gehuurde onder te verhuren aan een aan haar gelieerde onderneming en dat zowel de omzet van Siscon als die van de beoogde onderhuurder zwaar getroffen zijn door de coronapandemie. Siscon neemt het gehuurde niet in gebruik en betaalt de huur ook niet. Siscon vordert vervolgens primair ontbinding van de huurovereenkomst op grond van artikel 6:258 BW en subsidiair een wijziging van de overeenkomst in die zin dat de huur en servicekosten 50% van de overeengekomen huurprijs zullen bedragen.

Verhuurder Ijsselwaard stelt dat geen sprake is van een onvoorziene omstandigheid en wel omdat de huurovereenkomst op 3 februari 2020 is getekend en voor een internationaal opererend bedrijf als Siscon de eerste economische gevolgen van corona al in januari voelbaar althans voorzienbaar waren.<sup>12</sup>

De rechtbank oordeelt dat wel sprake is van een onvoorziene omstandigheid. Het gaat er – aldus de rechtbank – niet om of de coronacrisis voorzienbaar was op het moment van het aangaan van de overeenkomst, maar of partijen de crisis hebben voorzien en stilzwijgend in hun overeenkomst hebben verdisconteerd. In dat verband acht de rechtbank ook van belang dat de huurovereenkomst op 3 februari 2020 is gesloten, dat eind februari nog carnaval werd gevierd en dat de eerste landelijke overheidsmaatregelen op 9 maart 2020 zijn aangekondigd. Op 11 maart 2020 werd de uitbraak van het virus door de Wereldgezondheidsorganisatie als pandemie aangemerkt. Tegen die achtergrond heeft verhuurder volgens de rechtbank onvoldoende gesteld om aan te nemen dat partijen toch (al dan niet stilzwijgend) in de mogelijkheid van een coronacrisis hebben voorzien.

Niettemin worden de vorderingen van huurder Siscon afgewezen en wel op grond van de volgende overwegingen.

‘Desgevraagd heeft Siscon ter zitting verklaard dat zij het gehuurde kan gebruiken. Er zijn geen (overheids)maatregelen die het gebruik als zodanig belemmeren. Volgens Siscon is de reden dat zij het gehuurde niet in gebruik heeft genomen gelegen in de omstandigheid dat haar omzet en die van haar beoogd onderhuurder [bedrijf] als gevolg van de corona-crisis fors is teruggelopen. Omzetverlies is echter een omstandigheid die in beginsel tot het

8. Zie bijvoorbeeld het dictum in Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494.

9. Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914; Rb. Noord-Nederland 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2540; Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494.

10. Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508.

11. Rb. Rotterdam 7 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7089.

12. Uit de uitspraak blijkt niet wat voor bedrijf Siscon Instruments is. Uit de website [siscon.nl](http://siscon.nl) maak ik op dat het een toeleverancier voor de scheepvaart en industrie betreft.

ondernemersrisico van Siscon hoort. Ook de omstandigheid dat de beoogd onderverhuurder niet in staat is om de huur te betalen behoort daartoe. Siscon heeft niet, althans niet voldoende, onderbouwd waarom zij dit risico (deels) op IJsselwaard zou mogen afwentelen. Hierbij weegt mee dat sprake is van twee commerciële partijen die recent een langdurige huurrelatie zijn aangegaan en daarbij hebben gekozen voor een niet-omzetgerelateerde huurprijs. Voorts is van belang dat Siscon niet, althans onvoldoende, heeft onderbouwd waarom van al haar contractuele wederpartijen nu juist IJsselwaard naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet zou mogen verwachten dat de tussen haar en Siscon gesloten overeenkomst ongewijzigd in stand blijft. Artikel 6:258 BW is niet bedoeld om een contractspartij de mogelijkheid te geven de beëindiging of wijziging van een overeenkomst met een willekeurige contractspartner af te dwingen. Dit klemmt te meer nu, zoals hiervoor overwogen, van een belemmering in het huurgenot geen sprake is.<sup>7</sup>

Het valt op dat de rechtbank groot belang lijkt te hechten aan het feit dat de huurder niet beperkt is in het genot van het gehuurde. Er is dus – met andere woorden – geen belemmering in het huurgenot. De vraag dient zich dan aan wat huurder Siscon onderscheidt van andere huurders ten aanzien van wie in kort geding werd geoordeeld dat een huurvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden in een bodemprocedure waarschijnlijk wel zou worden toegewezen, ook al was het gehuurde zelf nog steeds bruikbaar. Met andere woorden: waarom vormt een acute vraaguitval bij een hotelier en een reisbureau wel aanleiding voor aanpassing van de overeenkomst maar bij een huurder als Siscon niet. Een mogelijke rechtvaardiging voor dit onderscheid is wellicht gelegen in het feit dat een hotelier en een reisbureau directer worden geraakt door de impact van de coronacrisis omdat overheden het maken van reizen hebben verboden (dan wel krachtig ontraden), terwijl de klanten van Siscon simpelweg de inschatting maken dat zij minder behoefte aan de goederen en diensten van Siscon hadden. Mogelijk zal verdere rechtspraak duidelijker maken waarom de ene huurder de gevolgen niet en de andere wel gedeeltelijk op de verhuurder kan afwentelen.

Interessant is ook de overweging van de rechtbank dat artikel 6:258 BW niet bedoeld is om de contractuele verhouding met een willekeurige contractspartner te wijzigen. Daarmee zegt de rechtbank dat de pijn van de coronacrisis niet, althans niet zonder meer, met alleen de verhuurder gedeeld moet worden. Het is goed denkbaar dat die redenering in andere nog te voeren (bodem)procedures ook een rol zal gaan spelen.

## 6. Conclusie

Aldus lijkt de tussenstand op dit moment te zijn dat de rechtspraak in de coronacrisis een gebrek én een onvoorziene omstandigheid ziet, ook wanneer die crisis niet direct tot sluiting van het gehuurde heeft geleid maar wel tot acute vraaguitval. Daarmee is echter nog niet gezegd dat de rechter de huurovereenkomst zal aanpassen. Daartoe zal de huurder moeten onderbouwen dat het juist de coronacrisis is die hem in zijn mogelijkheden tot exploitatie beperkt. Bovendien moet de huurder goed

onderbouwen wat de financiële impact van de coronacrisis is.

Verder is nog niet volledig uitgekristalliseerd welke huurders het omzetverlies op grond van artikel 6:258 BW wel en welke niet op de verhuurder kunnen afwentelen. Ook zal verdere rechtspraak moeten uitwijzen in hoeverre de huurder moet aantonen dat de coronapijn niet alleen met de verhuurder maar ook met andere contractspartijen wordt gedeeld.