

## Coronacrisis. Vormt het aan partijen opleggen van een omzetafhankelijke huur in plaats van een vast maandelijks bedrag een te grote inbreuk op hetgeee...

Rb. Amsterdam 29-10-2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5265

**Instantie**

Rechtbank Amsterdam

**Datum**

29 oktober 2020

**Magistraten**

Mr. B.T. Beuving

**Zaaknummer**

8677947 CV EXPL 20-13797

**JCDI**

JCDI:ADS249300:1

**Vakgebied(en)**

Corona (V)

Huurrecht / Huurprijzen

Verbintenissenrecht / Overeenkomst

**Brondocumenten**

ECLI:NL:RBAMS:2020:5265, Uitspraak, Rechtbank Amsterdam, 29-10-2020

**Wetgeving**

Art. 6:258 BW

### Essentie

**Coronacrisis. Onvoorziene omstandigheden. Omzetafhankelijke huur.**

**Vormt het aan partijen opleggen van een omzetafhankelijke huur in plaats van een vast maandelijks bedrag een te grote inbreuk op hetgeen partijen overeen zijn gekomen?**

### Samenvatting

*Huurder huurt van verhuurder een bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW en exploiteert in het gehuurde een evenementen- en congrescentrum, waarin vooral feesten en partijen plaatsvinden. De onderneming is in verband met de coronacrisis verplicht gesloten geweest van 15 maart tot 1 juni 2020. Vanaf 14 oktober 2020 is de onderneming wederom verplicht gesloten.*

*Huurder maakt zo veel als mogelijk gebruik van de overheidssteun die de overheid biedt, zoals de NOW en TVL.*

*Vooruitlopend op de onderhavige bodemprocedure is eerder in kort geding een voorlopige voorziening toegewezen, inhoudende een huurkorting van 50% over de periode van 15 maart tot 1 juni 2020, 35% over de periode van 1 juni t/m 31 augustus 2020 en 30%, 20%, 10% en 0% over respectievelijk de maanden september, oktober november en december 2020. In de onderhavige bodemprocedure vordert huurder een omzetafhankelijke huurprijs van 20%.*

*Ktr.: De coronacrisis moet worden beschouwd als een onvoorziene omstandigheid in de zin van art. 6:258 BW. Op grond van het tussen partijen gewezen vonnis en arrest in kort geding heeft reeds te gelden dat in afwijking van hetgeen tussen partijen oorspronkelijk is overeengekomen slechts een bepaald percentage van de overeengekomen huur is verschuldigd. Hoewel in geval van onvoorziene omstandigheden in beginsel op partijen de verplichting tot heronderhandeling rust om tot een redelijke aanpassing van het contract te komen, ligt het niet in de rede dat een redelijke aanpassing kan leiden tot een risicoverdeling die in belangrijke mate afwijkt van hetgeen oorspronkelijk tussen partijen is overeengekomen. Het aan partijen opleggen van een omzetafhankelijke huur vormt een te grote inbreuk op hetgeen partijen zijn overeengekomen, namelijk een vast maandelijks bedrag aan huur ongeacht het bedrijfsresultaat dat door huurder wordt bereikt. Ook verhoudt een omzetafhankelijke huur zich niet goed tot het feit dat huurder aanspraak maakt op overheidssteun (TVL) die expliciet is bedoeld als tegemoetkoming in de vaste lasten, zoals huur. Huurder heeft geen volledige openbaarheid gegeven waaruit is af te leiden welke overheidssteun is aangevraagd en ontvangen. Het vaststellen van een omzetafhankelijke huur waarbij de TVL-aanspraken geheel buiten beschouwing worden gelaten, kan niet worden gezien als een redelijke aanpassing van de huurovereenkomst. Een omzetafhankelijke huur kan leiden tot veel nadeligere gevolgen voor verhuurder dan bij een*

verdeling overeenkomstig de huurkorting conform de kort geding uitspraken. De vordering van huurder wordt derhalve afgewezen.

## Verwant oordeel

### Zie ook:

- Hof Amsterdam 14 september 2020, ECLI:NL:GHAMS:2020:2604: KG in tweede aanleg tussen dezelfde partijen als onderhavige zaak;
- Rb. Amsterdam 9 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4924: KG: vordering tot omzetafhankelijke huur afgewezen. Wel huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Amsterdam 1 september 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4752: KG in eerste aanleg tussen dezelfde partijen als onderhavige zaak.

### Zie anders:

- Rb. Amsterdam 3 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5583: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Amsterdam 2 november 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5379: KG: onverplichte sluiting is geen ernstige tekortkoming op grond waarvan verhuurder mag overgaan tot ontruiming;
- Rb. Amsterdam 28 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:5222: KG: coronacrisis is onvoorziene omstandigheid, ontruiming wegens huurachterstand afgewezen, betaling huurachterstand toegewezen, maar huurprijs naar beneden bijgesteld;
- Rb. Amsterdam 11 oktober 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4904: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden, ook al is huurovereenkomst pas getekend in april 2020 (onderhandelingen in januari 2020);
- Rb. Amsterdam 27 augustus 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4253: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden, maar ook ontruiming gehuurde vanwege huurachterstand;
- Rb. Amsterdam 5 augustus 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3913: KG: coronacrisis is onvoorziene omstandigheid. Vorderingen tot medewerking aan oplevering van het gehuurde en het gehuurde in gebruik te nemen afgewezen;
- Rb. Amsterdam 31 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3756: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Amsterdam 29 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3730: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Amsterdam 28 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:4280: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508: KG: huur hotel, beroep op onvoorziene omstandigheden slaagt niet omdat niet aannemelijk is dat de exploitatie van het hotel volledig is stilgevallen door de coronacrisis, maar ook de renovatie van het hotel is daar debet aan;
- Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Amsterdam 19 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3105: KG: ontruiming gehuurde; verplichte sluiting horeca ten gevolge van coronamaatregelen was onvoorzien, maar reeds daarvoor had huurder al een achterstand laten ontstaan van drie maanden huur. Bovendien rechtvaardigt de coronacrisis niet dat helemaal geen huur meer wordt betaald;
- Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Den Haag 19 juni 2020, ECLI:NL:RBDHA:2020:5661: KG: coronamaatregelen leveren een gebrek op in de zin van art. 7:204 BW, maar recht op huurprijsvermindering ten gevolge van een gebrek uitgesloten in de algemene bepalingen en beroep op overmacht en/of onvoorziene omstandigheden slaagt niet omdat iedere (cijfermatige) onderbouwing en/of uitleg omtrent het gestelde omzetverlies van huurder ontbreekt;
- Rb. Gelderland 29 mei 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2768: KG: Vitesse; onvoorziene omstandigheid, maar geen huurprijsvermindering, want vordering huurder onvoldoende onderbouwd;
- Rb. Limburg 19 juni 2020, ECLI:NL:RBLIM:2020:4399: KG: sluiting cafébedrijf als gevolg overheidsmaatregelen coronacrisis kwalificeert als gebrek in de zin van artikel 7:204 BW. Ingehouden compensatie van 1/3 van de huurprijs niet onredelijk en wel tot in de nader te entameren bodemprocedure is beslist;
- Rb. Noord-Nederland 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:2540: KG: huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden, mits huurder binnen twee weken een bodemprocedure aanhangig maakt;
- Rb. Noord-Nederland 27 mei 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:1979: KG: sluiting cafébedrijf als gevolg overheidsmaatregelen coronacrisis kwalificeert als gebrek in de zin van artikel 7:204 BW en geeft in beginsel recht op evenredige huurprijsvermindering;

- Rb. Oost-Brabant 23 maart 2020, ECLI:NL:RBOBR:2020:1763: KG: betalingsonmacht als gevolg van de coronacrisis ligt in de risicosfeer van huurder en ontslaat huurder niet van zijn huurbetalingsverplichtingen voortvloeiende uit de huurovereenkomst. Van belang is daarbij ook dat al sinds de aanvang van de huurovereenkomst sprake is van een voortdurend te laat betalen van de huur;
- Rb. Overijssel 3 juni 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:1906: KG: coronamaatregelen waardoor het horecabedrijf wordt gedwongen de deuren moet sluiten is geen gebrek als bedoeld in artikel 7:204 lid 2 BW op grond van de algemene voorwaarden en de verkeersopvattingen;
- Rb. Rotterdam 11 september 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7921: huurachterstand wegens coronamaatregelen, matiging boete in verband met onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Rotterdam 7 augustus 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:7089: coronacrisis is onvoorziene omstandigheid, maar huurgenot niet belemmerd en artikel 6:258 BW niet bedoeld om wijziging met willekeurige contractpartij af te dwingen;
- Rb. Rotterdam 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5583: KG: huurprijzvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden;
- Rb. Rotterdam 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5585: KG: idem als ECLI:NL:RBROT:2020:5583;
- J.M. Heiken, 'De Overmacht van Corona', *WR* 2020/49;
- J.M. van Noort, 'De gevolgen van de corona-crisis voor commerciële huurovereenkomsten', *Bb* 2020/36;
- H.N. Schelhaas & J.H.M. Spanjaard, 'Contract en coronacrisis', *NJB* 2020/881;
- M. van Schoonhoven-Sloot en E.H.H. Schelhaas, 'De impact van Corona op de huur van bedrijfsruimte – geen business as usual', *TvHB* 2020/3;
- A. Tuinman & T.Q. de Booy, 'De coronapandemie en huur van bedrijfsruimte: don't believe the hype', *WR* 2020/48.

## Wenk

De onderhavige uitspraak past in de rode draad die de coronarechtspraak kent, inhoudende dat de coronacrisis kwalificeert als onvoorziene omstandigheid die maakt dat in beginsel op partijen de verplichting rust tot heronderhandelen om tot een redelijke aanpassing van de (huur)overeenkomst te komen. Uit deze uitspraak komt (wederom) duidelijk naar voren dat rechters niet lichtvaardig omgaan met het wijzigen van de huurovereenkomst als gevolg van onvoorziene omstandigheden. De aanpassing van de huurovereenkomst moet passen binnen de bestaande afspraken. In de onderhavige zaak brengt dit met zich dat een vaste maandelijkse huurprijs niet wordt omgezet in een omzetgerelateerde huurprijs. Een dergelijke wijziging tast de risicoverdeling tussen partijen aan. Dat gaat de kantonrechter te ver.

Huurder had ook in kort geding reeds een omzetgerelateerde huurprijs gevorderd. Zowel in eerste als in tweede aanleg is in kort geding uitdrukkelijk geoordeeld over de toekenning van een omzetafhankelijke huur (en klaarblijkelijk afgewezen). Het betreft de uitspraken ECLI:NL:RBAMS:2020:4752 en ECLI:NL:GHAMS:2020:2604. In de bodemprocedure heeft huurder in een incident opnieuw als voorlopige voorziening een omzetafhankelijke huurprijs van 20% gevorderd. De kantonrechter overweegt in dat kader dat de bodemprocedure vanzelfsprekend niet kan worden beschouwd als een appelprocedure van hetgeen is beslist door twee instanties in kort geding. Het voorgaande maakt dat de kantonrechter bedenkingen heeft bij de vraag of de door huurder aangevoerde argumenten het opnieuw overwegen van een voorlopige maatregel rechtvaardigen. Deze vraag blijft onbeantwoord, omdat de kantonrechter vervolgens overweegt dat een omzetafhankelijke huurprijs een te grote inbreuk maakt op de tussen huurder en verhuurder bestaande afspraken. De vordering wordt daarom afgewezen, ongeacht hoe dit zich verhoudt tot de kortgedingprocedure.

Terugkerend element ten aanzien van vorderingen van huurders tot huurprijzvermindering is de financiële onderbouwing van het verzoek. In deze kwestie heeft huurder gebruik gemaakt van overheidssteun, meer specifiek NOW en TVL. Huurder heeft nagelaten inzichtelijk te maken welke overheidssteun is ontvangen. De (incidentele) vordering wordt mede om die reden afgewezen. Daaruit blijkt maar weer dat het voor huurders cruciaal is om de vordering tot huurprijzvermindering van een deugdelijke, financiële onderbouwing te voorzien.

## Partij(en)

Vonnis in het incident inzake

[Eiseres] B.V., gemachtigde: mr. B. Coskun,  
tegen

[Gedaagde], gemachtigde: mr. A. Glijnis.

## Uitspraak

### Kantonrechter:

### Verloop van de procedure

- dagvaarding van 21 juli 2020 tevens houdende een vordering in incident met producties;

- de akte van verzoek tot het stellen van prejudiciële vragen aan de Hoge Raad van 30 juli 2020 van [eiseres];
- de conclusie van antwoord in het incident met producties;
- instructievonnis;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 15 oktober 2020. Ten behoeve van deze behandeling zijn door partijen nadere stukken het geding gebracht. Voor [eiseres] is verschenen de heer [betrokkenen eiseres], directeur van [eiseres], vergezeld door zijn gemachtigde. [Gedaagde] is in persoon verschenen vergezeld door zijn gemachtigde. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. Ten slotte is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

## Gronden van de beslissing

### Feiten

#### 1.

Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

##### 1.1.

[Eiseres] huurt van [gedaagde] de (artikel 7:290 BW) bedrijfsruimte aan de [adres] (verder het gehuurde), ingaande 1 mei 2015 voor de duur van vijf jaar, tot en met 30 april 2020, met een optie voor nog eens vijf jaar.

##### 1.2.

In artikel 3.2 van de huurovereenkomst staat dat de huurovereenkomst na 30 april 2020 wordt voortgezet, behoudens opzegging door de huurder.

##### 1.3.

De aanvangshuurprijs bedraagt € 330.000,- per jaar.

##### 1.4.

[Eiseres] exploiteert in het gehuurde een evenementen- en congrescentrum, waarin vooral feesten en partijen plaatsvinden.

##### 1.5.

De onderneming van [eiseres] is verplicht gesloten geweest in verband met het coronavirus van 15 maart 2020 tot 1 juni 2020. Met ingang van 14 oktober 2020 is [eiseres] in wederom verplicht gesloten.

##### 1.6.

De omzet van [eiseres] over het jaar 2018 bedroeg € 1.393,936,78 en over 2019 € 1.507,409,47.

##### 1.7.

[Eiseres] maakt, voor zover mogelijk, gebruik van de financiële mogelijkheden die de overheid aan ondernemingen biedt, om de schade als gevolg van het Coronavirus deels te compenseren, zoals de tijdelijke Noodmaatregel Overbrugging Werkgelegenheid (NOW) en de Tegemoetkoming Vaste Lasten mkb (TVL).

##### 1.8.

Op 1 september 2020 heeft de kantonrechter in kort geding van de rechtbank Amsterdam vonnis gewezen inzake een geschil tussen partijen. In die zaak ging het zeer kort gezegd om de vordering van [gedaagde] tot ontruiming van het zalencentrum en betaling van de huur. In reconventie heeft [eiseres] in die zaak ongeveer dezelfde vorderingen gebracht die nu de inzet vormen van dit incident. [Eiseres] is inzake deze vorderingen niet ontvankelijk verklaard. De kantonrechter heeft geoordeeld dat de huuropzegging door [gedaagde] geen effect heeft gehad en geen grond voor ontruiming vormt en dat met ingang van 1 januari 2020 tussen partijen een indexering is overeengekomen. Verder heeft de kantonrechter voorshands geoordeeld dat de coronacrisis als een onvoorziene omstandigheid moet worden beschouwd. De kantonrechter heeft het aangewezen geacht om gedurende de periode dat het gehuurde op last van de overheid gesloten is geweest het financiële nadeel gelijkelijk over partijen te verdelen. Het opleggen van een volledig omzetafhankelijke huur is een te grote inbreuk op hetgeen partijen zijn overeengekomen. Op de door [gedaagde] gevorderde huurbetalingen heeft de kantonrechter een korting toegepast van 50% over de periode van 15 maart tot 1 juni 2020 en 35% over de periode van 1 juni tot en met 31 augustus 2020. Op de maanden september, oktober, november en december 2020 heeft de kantonrechter kortingen toegepast van respectievelijk 30%, 20%, 10% en 0%. Verder heeft de kantonrechter [eiseres] veroordeeld de aldus verschuldigde huur tot en met augustus 2020 te betalen op 15 september 2020 en de huur over de maanden september tot en met december uiterlijk op 1 december 2020. Voor het geval een van deze betalingen uitblijft,

heeft de kantonrechter [eiseres] veroordeeld tot ontruiming.

## 1.9.

Door [eiseres] is hiertegen hoger beroep ingesteld op 3 september 2020. De bijeenkomst van partijen heeft plaatsgevonden op 8 september 2020. Vervolgens is het vonnis door het gerechtshof op 14 september 2020 bekrachtigd. Overwogen wordt dat de kantonrechter als uitgangspunt heeft genomen dat 'de pijn' (het financiële nadeel) in dit geval gelijkelijk over partijen moet worden verdeeld en is aandacht besteed aan de door de kantonrechter aan de hand van het verwachte omzetverlies toegepaste kortingen. Het gerechtshof acht deze uitgangspunten juist. Ook het uitgangspunt van de kantonrechter over de periode 1 september 2020 tot en met 31 december 2020 waarbij rekening is gehouden met de onzekerheid waarbij sprake kan zijn van een min of meer normale omzet versus een teruglopende omzet en mogelijk zelfs weer een sluiting wordt juist geacht. En verder:

### “3.13

Rekening houdende met hetgeen partijen over en weer hebben aangevoerd, concludeert het hof uit het voorgaande voorshands dat de door de kantonrechter toegepaste kortingen in combinatie met de toegekende terme de gr ace passend zijn. Er is dan ook onvoldoende reden om – zoals [eiseres] heeft bepleit – vooralsnog de gevolgen in grotere mate op [gedaagde] af te wentelen, bijvoorbeeld door de volledige huur omzetafhankelijk te maken.”

## Vordering in incident

### 2.

[Eiseres] vordert, na vermindering van eis ter terechtzitting, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis dat [gedaagde] veroordeeld zal worden:

- (i) tot het gehengen en gedogen van een omzetafhankelijke huurprijs van 20% als zijnde de huur vanaf 1 maart 2020 tot en met de duur van deze procedure in de hoofdzaak, althans tot een omzetafhankelijke percentage in goede justitie te bepalen, waarbij de huur te allen tijde los van omzetafhankelijkheid niet meer zal bedragen dan € 28.781,00;
- (ii) om aan [eiseres] te voldoen een bedrag van € 9.269,49, althans subsidiair een bedrag in goede justitie te bepalen, als gevolg van het feit dat na vaststelling van een omzetafhankelijke huurprijs van 20% per 1 maart 2020 een onverschuldigde betaling tot dat bedrag heeft mogen plaatsvinden, daar [eiseres] eind februari 2020 een bedrag van € 28.781,- aan huur heeft overgemaakt inzake de huur over de maand maart 2020;
- (iii) tot het gehengen en gedogen van het feit dat [eiseres] de omzetafhankelijke huurprijs zal voldoen binnen veertien dagen nadat de desbetreffende maand waar de huur op ziet is verstreken, althans binnen een andere periode in goede justitie te bepalen;
- (iv) om aan [eiseres] tegen behoorlijk bewijs van kwijting te voldoen de proceskosten van deze provisionele vordering, te voldoen binnen veertien dagen na dagtekening van het vonnis en - voor het geval voldoening binnen de bedoelde termijn niet plaatsvindt - te vermeerderen met de wettelijke rente te rekenen vanaf bedoelde termijn voor voldoening tot aan de dag der algehele voldoening;
- (v) [gedaagde] te veroordelen om aan [eiseres] tegen behoorlijk bewijs van kwijting te voldoen een bedrag aan nakosten van € 199,- voor het geval [gedaagde] niet binnen de wettelijk vereiste termijn van twee dagen na betekening aan het te dezen te wijzen provisioneel vonnis heeft voldaan.

### 3.

[Gedaagde] heeft verweer gevoerd tegen de eis van [eiseres]. Dit verweer zal, voor zover relevant, hierna worden besproken en beoordeeld.

## Beoordeling

### 4.

In dit incident ligt de vordering van [eiseres] voor om een omzetafhankelijke huurprijs van 20% met als maximum een maandelijks bedrag van € 28.781,- toe te kennen.

### Geen belang?

### 5.

[Gedaagde] verweert zich primair door te wijzen naar de kort geding procedure in eerste en tweede aanleg. In die procedures is de dagvaarding uit deze procedure, met daarin onderhavige incidentele vordering, met producties overgelegd en volgt uit het vonnis en het arrest dat volledig rekening is gehouden met de stellingen die [eiseres] inneemt in deze procedure. Dit heeft geresulteerd in een voorlopige voorziening waarbij de belangen van [eiseres] zijn meegewogen. Hierbij is ook reeds overwogen dat een omzetafhankelijke huurprijs een te grote inbreuk is op hetgeen partijen overeen zijn



gekomen. [Eiseres] heeft dus geen belang bij de voorliggende incidentele vorderingen, aldus [gedaagde].

6.

[Eiseres] verweert zich hiertegen door aan te voeren dat de omstandigheden zijn gewijzigd. Er zijn heel veel annuleringen. De hoop dat het in de loop van het jaar beter zou gaan met de covid-19 situatie is ongegrond gebleken. Er is inmiddels sprake van een nieuwe lockdown sinds 14 oktober 2020. Het vonnis van 1 september 2020 doet daarom geen recht meer aan de situatie. Zonder de gevorderde wijzigingen in de huurovereenkomst zal [eiseres] de deuren moeten sluiten, aldus [eiseres].

7.

De kantonrechter overweegt dat een algemeen geldend verbod van herhaling van proceshandelingen als procesrechtelijk beginsel niet bestaat. Dit laat onverlet dat door de kantonrechter in kort geding de feiten die hier voorliggen in het kader van een voorlopige voorziening inzake de coronaproblematiek al in overweging zijn genomen. Daarbij is uitdrukkelijk de mogelijkheid van een tweede lockdown in aanmerking genomen en is ook uitdrukkelijk geoordeeld over de toekenning van een omzetafhankelijke huur. De daarbij gehanteerde uitgangspunten en de invulling hiervan zijn vervolgens getoetst door het gerechtshof en juist bevonden. Zowel het vonnis als het arrest is van zeer recente datum. Vanzelfsprekend kan onderhavige procedure niet worden beschouwd als een appelprocedure van hetgeen reeds is beslist in kort geding door twee instanties. Om deze redenen heeft de kantonrechter bedenkingen bij de vraag of de door [eiseres] aangevoerde argumenten het opnieuw overwegen van een voorlopige maatregel rechtvaardigen. Echter, ook als veronderstellenderwijs wordt aangenomen dat deze omstandigheden een heroverweging rechtvaardigen, kan dit [eiseres] niet kan baten. Daartoe geldt het volgende.

### **Omzetafhankelijke huurprijs**

8.

Voorshand wordt geoordeeld dat de coronacrisis, gelet op haar omvang en de gevolgen voor de economie en de maatschappij, als een onvoorziene omstandigheid in de zin van artikel 6:258 BW moet worden beschouwd. Partijen hebben deze pandemie en de gevolgen daarvan niet in de huurovereenkomst verdisconteerd, en mochten over en weer ook niet van elkaar verwachten dat dit wel het geval zou zijn. Tussen partijen heeft op grond van het tussen partijen gewezen vonnis en arrest op grond hiervan reeds te gelden dat in afwijking van hetgeen tussen partijen oorspronkelijk is overeengekomen voorshands slechts een bepaald percentage van de overeengekomen huur verschuldigd is.

9.

In geval van onvoorziene omstandigheden rust er in beginsel op partijen de verplichting tot heronderhandeling om tot een redelijke aanpassing van het contract te komen. Ook als de aangevoerde nadere gewijzigde omstandigheden in aanmerking worden genomen ligt het niet in de rede dat een redelijke aanpassing kan leiden tot een risicoverdeling die in belangrijke mate afwijkt van hetgeen oorspronkelijk tussen partijen overeen is gekomen. Het aan partijen opleggen van een omzetafhankelijke huur op een wijze zoals door [eiseres] wordt voorgestaan vormt een te grote inbreuk op hetgeen partijen overeen zijn gekomen. Partijen zijn immers met de huurovereenkomst een vast maandelijks bedrag aan huur overeengekomen, ongeacht het bedrijfsresultaat dat door [eiseres] wordt bereikt. Met de omzetafhankelijke omzet zoals die door [eiseres] wordt voorgestaan zou dit uitgangspunt overboord worden gezet. Immers, als [eiseres] nul euro omzet draait wordt er dus ook nul euro huur betaald. Maar ook als er wel omzet wordt gemaakt zou het door [eiseres] voorgestane uitgangspunt tot significante huurkortingen leiden die veel nadeliger kunnen uitpakken voor de verhuurder dan bij een verdeling overeenkomstig de uitgangspunten zoals in het vonnis in kort geding zijn geformuleerd. Verder verhoudt een omzetafhankelijke omzet zoals die door [eiseres] wordt voorgestaan zich niet goed tot het feit dat [eiseres] aanspraak maakt op overheidssteun (de TVL) die expliciet is bedoeld als tegemoetkoming in de vaste lasten. Huur is zo'n vaste last. Partijen verschillen van mening over de vraag welke bedragen [eiseres] nu op grond van de TVL daadwerkelijk heeft verkregen en kan verkrijgen. Volledige openbaarheid in de vorm van overlegging van de documentatie waaruit is af te leiden welke overheidssteun nu is aangevraagd en ontvangen, is door [eiseres] niet geboden. Verder is er door [gedaagde] aandacht voor gevraagd dat deze TVL is aangewend voor een ander doel (namelijk terugbetalingen van de annuleringen) dan waarvoor de TVL is bedoeld. De vaststelling van een omzetafhankelijke huur waarbij de TVL-aanspraken, welke dus ook bestemd zijn als een tegemoetkoming in de huurlasten, geheel buiten beschouwing gelaten worden kan in dit geval niet worden gezien als een redelijke aanpassing van de huurovereenkomst.

10.

Gelet op het voorgaande zullen de vorderingen van [eiseres] worden afgewezen. Als in het ongelijk gestelde partij wordt zij veroordeeld in de proceskosten welke aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op € 480,- (2 salarispunten).

### **De hoofdzaak**

11.

[Gedaagde] zal in de hoofdzaak in de gelegenheid worden gesteld een conclusie van antwoord te nemen. Hij dient daarbij tevens aandacht te besteden aan de akte van verzoek tot het stellen van prejudiciële vragen.

### **Beslissing**

De kantonrechter:

in het incident

wijst de vorderingen af;

veroordeelt [eiseres] in de kosten van het incident, aan de zijde van [gedaagde] begroot op € 480,-;

in de hoofdzaak

verwijst de zaak naar de rolzitting van 1 december 2020 voor het nemen van een conclusie van antwoord met inachtneming van hetgeen is overwogen in r.o. 11.

Dit vonnis is gewezen door mr. B.T. Beuving, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 29 oktober 2020 in tegenwoordigheid van de griffier.