

LEGAL UPDATE

Wat zijn de gevolgen van het coronavirus op het huurcontract met ondernemers?



Volg RWV



Sinds het coronavirus zien ondernemers hun omzet fors dalen. Zo moeten onder andere horecaondernemers, sportscholen en kapperszaken voorlopig de deuren gesloten houden, winkels zien een enorme daling in de verkoop en veel ondernemers zijn niet meer in staat hun zaak open te houden. Zijn zij, nu zij nauwelijks of geen inkomsten genereren, wel verplicht de huur van uw pand te betalen?

Wie draagt de consequenties: is er sprake van een huurgebrek?

Winkelketen Hema heeft in overleg met een aantal verhuurders de winkelhuur voor de maanden april en mei tijdelijk verlaagd. Ze hoopt hiermee de continuïteit te behouden. Veel verhuurders en huurders maken afspraken om de pijn van de coronacrisis te delen. Er zijn ook retailers die ervoor kiezen om de huurverplichtingen eenzijdig (volledig) op te schorten. Er bestaat in Nederland (nog)

geen overheidsregeling voor het op korte termijn verlagen van de huurprijs. Maar sommigen menen dat een huurder geen huurgenot meer heeft van het gehuurde nu de zaak dicht moet blijven. Juridisch speken we dan van een gebrek. Volgens de wet valt onder een gebrek elke omstandigheid waardoor het huurgenot wordt ingeperkt. Er zijn echter twee uitzonderingen:

1. het gebrek is aan huurder toe te rekenen (bijvoorbeeld als de huurder ziek is), of
2. het gebrek bestaat uit overlast door derden.

Er zijn advocaten die stellen dat het coronavirus niet is toe te rekenen aan de huurder en er ook geen sprake is van overlast door derden, waardoor in hun ogen sprake is van een gebrek.

Naar mijn mening gaat deze redenering niet op. Als verhuurder kunt u de huurder tegenwerpen dat het gehuurde nog volledig ter beschikking staat van de huurder en dat het verminderde genot niets te maken heeft met het gehuurde. De huurder lijdt schade omdat hij geen klanten mag of kan ontvangen. Eerder oordeelde ons hoogste rechtscollege dat tegenvallende bezoekersaantallen op grond van “verkeersopvattingen” voor rekening van de huurder komt. Met verkeersopvattingen wordt bedoeld “in de samenleving op dat moment heersende mening”.

Ik ben van mening dat het coronavirus geen huurgebrek oplevert. Echter de corona pandemie is een unieke situatie waar niemand rekening mee heeft kunnen houden. Dus het zou best kunnen dat rechters het coronavirus toch als gebrek bestempelen.

Kan uw huurder schadevergoeding eisen als het coronavirus een gebrek is?

Uw huurder kan geen schadevergoeding vorderen als het coronavirus als gebrek wordt gezien. Daarvoor is het nodig dat u als verhuurder schuld hebt aan de situatie. Juridisch noemen wij dat toerekening. U kunt als verhuurder niets doen aan de coronacrisis. Ook de wet of verkeersopvatting brengt naar mijn mening niet mee dat u als verhuurder moet opdraaien voor de schade van uw huurder.

Ook kan uw huurder niet verlangen dat u het gebrek verhelpt. U bent als verhuurder niet gemachtigd de tijdelijke sluiting van de horeca op te heffen.

Kan uw huurder een evenredige huurprijs vermindering vorderen?

Uw huurder kan wel naar evenredigheid van het verminderde huurgenot, een lagere huurprijs vorderen zolang het gebrek – bestaande uit de sluiting door het coronavirus – voortduurt. Hiervoor is niet nodig dat het gebrek aan u kan worden toegerekend. De vordering moet wel voor de rechter worden ingesteld. Maar let op, het kan zijn dat u in het huurcontract voor bedrijfsruimte heeft opgenomen dat uw huurder niet om huurvermindering mag vragen. Check dus vooral het huurcontract.

Ontbinding van huurovereenkomst op grond van onbruikbaarheid

Bij een volledige onmogelijkheid het gehuurde te gebruiken zoals in de horeca, kan zowel de huurder als de verhuurder de huurovereenkomst ontbinden. Een beroep op deze ontbindingsgrond kan alleen worden gedaan als u als verhuurder niet verplicht bent om het gebrek te verhelpen.

Let op, dit is geen ontbinding op grond van een tekortkoming. Immers als verhuurder valt u geen verwijt te maken. Het gaat om een speciale bevoegdheid in het huurrecht, die bijvoorbeeld mag worden gebruikt als het gehuurde door een aan niemand verwijtbare brand wordt verwoest.

De rechtspraak is wel erg terughoudend als het gaat om een tijdelijke onmogelijkheid het gehuurde te gebruiken. Nu de maatregel om horecagelegenheden te sluiten van beperkte duur lijkt te zijn, zal een ontbinding op deze grond waarschijnlijk niet slagen. Dat zou anders kunnen worden als de maatregelen ook na april 2020 worden verlengd.

Ontbinding van huurovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden

De rechter kan de huurovereenkomst ontbinden als zich iets uitzonderlijks voordoet waarover geen afspraken zijn gemaakt in het contract. De rechter moet uw belangen en de belangen van uw huurder afwegen en daarbij toetsen of de redelijkheid en billijkheid meebrengt dat het contract ontbonden moet worden.

Deze ontbindingsgrond wordt hoogst zelden toegepast. Het coronavirus en de maatschappelijke gevolgen daarvan zijn echter zo bijzonder, dat het best denkbaar is dat huurcontracten op deze grond met succes kunnen worden ontbonden. Maar ook uw belang als verhuurder zal door de rechter moeten worden meegewogen.

De coronacrisis roept nieuwe vragen op in de maatschappij

Ook in het huurrecht zullen hierover vragen worden gesteld en zullen procedures volgen. Verhuurt u uw bedrijfsruimte aan een ondernemer en wilt u weten wat uw rechten zijn? Neem gerust contact op met mij of een van de overige huurrechtadvocaten. Of leg uw vraag voor aan de specialisten van onze Coronavirus Helpdesk. Wij helpen u graag verder.



Frank Dekkers

f.dekkers@rww.nl
071-750 22 75
06-12 05 90 26