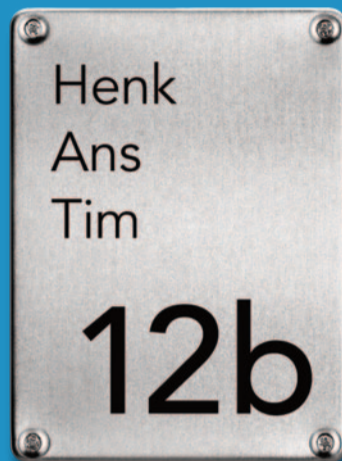


VANIERSEL LUCHTMAN & HUISVESTING

advocaten die naast u staan



*Niet inlezen,
maar inleven*

JAAP VAN BEIJSTERVELDT
j.beijsterveldt@vil.nl
088 - 90 80 803



Hotel, corona, dalende omzet, huurachterstand, ontruiming...?

De hotelbranche is hard getroffen tijdens de pandemie. Wereldwijde maatregelen ter bestrijding van corona maken dat hotelbedden niet zijn gevuld. Buitenlandse toeristen blijven weg en van zakelijke verblijven is geen sprake meer. De restaurants van hotels zijn gesloten en dragen daardoor ook niet bij aan het genereren van omzet. Anders gezegd: vele hoteliers hebben het zwaar.

Het is dan ook niet verwonderlijk dat sommige hoteliers moeite hebben de rekeningen te betalen, zoals de huur voor de bedrijfsruimte. Ondanks deze moeilijke omstandigheden kunnen huurachterstanden nog steeds vergaande consequenties hebben, zo blijkt eens te meer uit het oordeel van de Amsterdamse rechtbank in een recente uitspraak tussen een verhuurder (een belegger in onroerend goed) en een huurder (hotelier). Vanwege een grote huurachterstand moet de huurder de gehuurde bedrijfsruimte, waarin hij zijn hotel exploiteert, ontruimen, ongeacht de voor hem ernstige gevolgen daarvan.

HUURACHTERSTAND

Partijen zijn een gedeeltelijke omzet gerelateerde huur overeengekomen. Dat houdt in dat de huurder een basishuur van circa € 170.000 per maand is verschuldigd te vermeerderen met een omzet gerelateerd gedeelte. Op 1 maart 2020 was er sprake van een huurachterstand van meer dan € 500.000. Sinds begin maart 2020 is er geen huur meer betaald, waardoor de huurachterstand verder oploopt. Toen er al tijden niets was betaald heeft de verhuurder een bankgarantie van circa € 500.000 ingeroepen.

Partijen twisten tijdens de behandeling van de zaak over de hoogte van de huurachterstand. De verhuurder stelt dat er een huurachterstand is van acht maanden maal de basishuur. Van enige huurkorting kan geen sprake zijn meent de huurder, omdat de coronacrisis zou zijn verdisconteerd in de overeenkomst vanwege de gedeeltelijke omzetgerelateerde huurprijs. Immers, als er minder omzet wordt gedraaid, wat daarvan ook de oorzaak is, dan is de huur automatisch lager.

De huurder stelt dat vanaf april 2020 een huurkorting dient te gelden van 50%, omdat er sprake is van onvoorziene omstandigheden. Door de overheidsmaatregelen heeft de huurder het restaurant gesloten en is de omzet uit kamerverhuur gedaald met maar liefst 70 tot 95%.

BASISHUUR

De rechter concludeert dat de hoogte van de basishuur in relatie tot het gedeelte dat afhankelijk is van de omzet (circa € 65.000 op jaarbasis) dermate hoog is, dat daarmee niet kan worden gesteld dat de huurovereenkomst rekening houdt met een dergelijke crisis. Van de omzet van huurder is weinig over en onder de gegeven omstandigheden mag ongewijzigde instandhouding van de huurovereenkomst niet worden verwacht. De rechter oordeelt daarom dat er een huurkorting wordt toegepast van 50% over de basishuur vanaf april 2020.

Na verrekening van de huurkorting resteert een huurachterstand van bijna vijf maanden.

ONTRUIMING

De vraag dient zich aan of in deze bijzondere situatie een huurachterstand van bijna vijf maanden voldoende is voor toewijzing van de ontruimingsvordering. Het korte antwoord op die vraag is 'ja'.

Normaliter wordt ontbinding en ontruiming al uitgesproken bij een huurachterstand van drie maanden. In deze bijzondere situatie is er geen reden om van die gangbare praktijk af te wijken, mede omdat de huurachterstand deels vóór de overheidsmaatregelen is ontstaan en dat de huurder de huurachterstand niet (binnen afzienbare termijn) kan voldoen.

TERME DE GRÂCE

De huurder heeft de rechter tevergeefs verzocht om een terme de grâce. Dat is een door de rechter gegunde termijn aan een huurder om alsnog de huurachterstand in te lopen om ontruiming te voorkomen.

De huurder tracht weliswaar externe financiering aan te trekken, maar er is geen enkel vooruitzicht dat de verhuurder daadwerkelijk krijgt betaald. Ook is voor de beoordeling relevant dat al sinds maart 2020 geen betaling aan de verhuurder is gedaan. De rechter acht een terme de grâce daarom niet op zijn plaats.

HOUD ELKAAR OP DE HOOGTE

Als de huur niet meer kan worden opgebracht is het belangrijk om de verhuurder hiervan op de hoogte te brengen.

Laat vooral weten wat de achtergrond is van het liquiditeitstekort en wat de maatregelen zijn die worden genomen om het tekort aan te vullen. Als er perspectief is, dan is er vaker bereidheid om wat langer te wachten op de huur. Hierdoor wordt tijd gewonnen om orde op zaken te stellen en blijft de verstandverhouding met de verhuurder goed.

Daarnaast is het raadzaam om samen met huurder/verhuurder te beoordelen hoe hoog de huurachterstand precies is. Inmiddels zijn er meerdere uitspraken geweest over huurkorting tijdens de coronacrisis/overheidsmaatregelen, waardoor een goede inschatting kan worden gemaakt of er sprake kan zijn van een huurkorting en hoe hoog die dan is.

Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen? Volg de blogs op onze site of op LinkedIn.

Van Iersel Luchtmán is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



gaming



huisvesting



finance



recycling



zorg



bouw

(088) 90 80 800 > www.vil.nl > info@vil.nl

Kantoor Breda > Wilhelminapark 15 > 4818 SL Breda | Kantoor 's-Hertogenbosch > Meerendonkweg 21 > 5216 TZ 's Hertogenbosch