

VANIERSEL LUCHTMAN & HUISVESTING

advocaten die naast u staan

Corona en huur. Welk effect heeft corona op huurrelaties?

ELNAZ FOTOWATKASB

e.fotowatkasb@vil.nl
088 - 90 80 846



Elnaz is lid van de sectie Vastgoed en maakt deel uit van het brancheteam Bouw.

Wij zien in onze praktijk veel huurders aankloppen met de vraag of de forse omzetsdaling waar ze mee te kampen hebben een grond voor verlaging van de huur kan opleveren. Verhuurders vragen zich op hun beurt af hoe zij met de vraag om uitstel van hun huurders om moeten gaan. Wat is wijsheid?

Dat het coronavirus een zeer grote maatschappelijke impact heeft staat buiten kijf. Dat het virus tevens grote economische gevolgen met zich meebrengt, is inmiddels ook overduidelijk. Het is een onwerkelijke situatie die voor veel branches vergaande gevolgen zal hebben. De horecabranche is een van de branches die een harde klap heeft gekregen. Door de verplichte sluiting van de horeca hebben de exploitanten (die veelal hun pand gehuurd hebben) geen of hooguit sterk verminderde inkomsten (uit thuisbezorging) gehad, met betalingsproblemen als gevolg. De huurverplichting is daarbij een zeer grote last en zonder inkomsten wellicht zelfs onmogelijk om huur te voldoen. Met de (beperkte) opening van de horeca komen er weer inkomsten binnen, maar de betalingsproblemen zullen nog wel enige tijd voortduren: lang niet alle verhuurders en huurders hebben immers in onderling overleg een oplossing bereikt, alle convenanten en richtlijnen van brancheorganisaties ten spijt.

HUIDIGE STAND VAN ZAKEN

Feit is dat zoiets als de coronacrisis nog nooit is voorgekomen. Voor nu is het dan ook gissen naar antwoorden en wachten op het verlossende woord van de Hoge Raad, onze hoogste rechter. Het is onder meer de vraag of de gevolgen van de coronacrisis als een 'gebrek' in de zin van de wet

kan worden aangemerkt (hetgeen tot huuraanpassing kan leiden), of bijvoorbeeld als een 'onvoorziene omstandigheid'. Uiteraard zullen ook de redelijkheid en billijkheid een rol kunnen spelen.

Goed nieuws is dat de eerste uitspraken inmiddels zijn gepubliceerd. Als we kijken naar de eerste twee uitspraken die zijn geweest, lijkt het erop dat rechters de gevolgen van de coronacrisis (gedeeltelijk) voor rekening van de verhuurder laten komen. In beide uitspraken wordt namelijk de coronacrisis toch als een gebrek aangemerkt. Ook wordt in beide uitspraken overwogen dat het voor de hand ligt dat sprake is van een onvoorziene omstandigheid.

Aan het voorgaande kunnen echter niet direct conclusies worden verbonden: de desbetreffende zaken betroffen namelijk kortgedingprocedures, waarin 'slechts' (met de nodige terughoudendheid) een voorlopig oordeel wordt gegeven. Daarbij komt dat uit beide uitspraken blijkt dat alle omstandigheden van het geval in acht moeten worden genomen. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan de vraag of sprake is geweest van een gedwongen sluiting, of daadwerkelijk omzetverlies heeft plaatsgevonden, wat de onderlinge verhoudingen tussen partijen zijn etc.

Belangrijk is ook dat de rechtbank, ondanks de juridische kwalificatie van corona als gebrek/onvoorziene omstandigheid, in een van de zaken de vorderingen van huurder toch volledig afwijst omdat de huurder geen onderbouwing heeft aangeleverd van het gestelde omzetverlies. Hieruit blijkt dat een huurder, ondanks dat deze wellicht

het recht aan zijn zijde heeft, ervoor moet zorgen dat het gestelde omzetverlies goed wordt onderbouwd.

Opmerkelijk is overigens dat in een derde uitspraak deze week juist alle risico's van de coronacrisis bij de huurder worden neergelegd en dat de rechter vond dat de coronacrisis geen gebrek is.

ADVIES AAN HUURDERS EN VERHUURDERS

Aangezien nog geen eenduidig antwoord te geven is op de vraag wat de rechten en verplichtingen van huurders en verhuurders in deze moeilijke tijden zijn, zal het vooralsnog aankomen op de bereidheid van beide partijen om gezamenlijk tot een oplossing te komen.

Voor beide partijen is het nog steeds van groot belang om aan een goede dossieropbouw te doen. Wij verwachten namelijk dat de houding van zowel huurders als verhuurders een belangrijke rol gaat spelen in eventuele gerechtelijke procedures die nog gevoerd zullen gaan worden. Een 'machtige' huurder die zonder enig overleg mededeelt geen huur meer te zullen betalen, zal wat uit te leggen hebben aan een rechter. Hetzelfde geldt uiteraard voor verhuurders die op hun beurt helemaal niet bereid zijn met huurders mee te denken.

KORT EN GOED

Een oplossing in der minne geniet – ook nu – natuurlijk de voorkeur. Waar mogelijk adviseren wij dus zowel huurders als verhuurders een constructieve houding aan te nemen. Mochten partijen er onverhoopt toch niet samen uitkomen, is het in ieder geval belangrijk om aan een goede

dossieropbouw te doen waaruit blijkt dat een partij op constructieve wijze tot een oplossing had willen komen. Dat is belangrijk voor de positie in een procedure.

JURIDISCHE VRAGEN DOOR CORONA

Heeft u meer vragen welke impact het coronavirus heeft op onze juridische samenleving? Welke zorgen spelen er bijvoorbeeld op contractueel vlak? Of hoe gaat u om met de arbeidsomstandigheden binnen uw bedrijf? Wij hebben nuttige informatie geplaatst op onze corona-pagina www.vil.nl/corona die we dagelijks updaten. U kunt uw vragen natuurlijk ook direct aan ons mailen. Wij hebben hier het volgende speciale e-mail adres voor: corona@vil.nl.

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