VANIERSEL LUCHTMAN & HUISVESTING

advocaten die naast u staan

Corona en huur

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.

Dat het coronavirus een zeer grote maatschappelijke impact heeft staat buiten kijf. Veel bedrijven c.q. huurders hebben te maken (gehad) met forse omzetdalingen. Inmiddels is er weer steeds meer mogelijk, maar het is nog steeds onduidelijk wanneer alles weer geheel 'normaal' wordt en wat dan de rekening van deze crisis zal zijn.

De huurverplichting is een zeer grote last voor huurders zonder, of sterk verminderde inkomsten. Inmiddels is duidelijk dat veel horeca, mede dankzij de steunmaatregelen van de overheid, de coronacrisis tot nu toe heeft overleefd. Doordat ondernemers ook tijdens de tweede golf aanspraak hebben kunnen maken op steunmaatregelen zijn faillissementen tot op heden uitgebleven. Er zijn gelukkig veel huurders en verhuurders geweest die in goed overleg afspraken hebben kunnen maken over de huurprijs. Maar een ander deel is gaan procederen of heeft de discussie over de huurprijs tot nader order uitgesteld. Met de huidige versoepelingen is echter het moment aangebroken dat ook die verhuurders opnieuw aankloppen bij huurders.

GEVOLGEN CORONACRISIS IN HUURRELATIES

Van meet af aan vroegen zowel huurders als verhuurders zich af voor wiens rekening de gevolgen van de coronacrisis zouden komen. Bij aanvang werd vaak gedacht dat verhuurders een zeer goede positie hadden. De gevolgen van de coronacrisis zouden namelijk een ondernemersrisico zijn, die voor rekening en risico van huurders zou moeten komen. Dit was veelal gebaseerd op eerdere rechtspraak waaruit onder meer blijkt dat tegenvallende bezoekersaantallen in een winkelcentrum tot het ondernemersrisico van de huurder behoren. Al snel werd echter duidelijk dat de pijn van de coronacrisis door beide partijen gedeeld zou moeten worden.

RECHTSPRAAK

Het afgelopen jaar zijn de nodige uitspraken gepubliceerd als het gaat om corona en huurovereenkomsten, en meer specifiek over de vraag voor wiens rekening de gevolgen van de coronacrisis dienen te komen. Met name huurders kozen ervoor een gerechtelijke procedure te starten, om zo aanspraak te kunnen maken op enige huurkorting.

Veel rechters zijn tot het oordeel gekomen dat de gevolgen van de coronacrisis als een gebrek en/of een onvoorziene omstandigheid moet worden aangemerkt. Onlangs is door een rechtbank in eerste aanleg zogeheten prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld. Het is momenteel nog wachten op de antwoorden.

HUURKORTINGEN

Waar rechters in het begin nog wat terughoudend waren, zijn er ook uitspraken gewezen waarin huurkortingen van 25% tot 50% worden verleend aan huurders die te maken hebben gehad met een (gedwongen) sluiting dan wel met een forse omzetdaling. Na het intreden van de tweede golf zijn er ook steeds meer uitspraken gewezen waaruit in sommige gevallen blijkt dat huurkortingen tot 30% worden verleend als het gaat om de periode waarin de horeca weliswaar open is geweest, maar wel te maken had met de nodige restricties.

OPENHEID VAN ZAKEN

Het was vorig jaar dus al duidelijk dat verhuurders zeker niet alle risico's op huurders kunnen afwentelen. Let wel: het is niet zo dat huurders automatisch aanspraak maken op voornoemde huurkortingen. Zo moeten huurders echt inzichtelijk kunnen maken dat ze te maken hebben (gehad) met forse omzetdalingen als gevolg van de coronacrisis en of ze bijvoorbeeld aanspraak hebben kunnen maken op steunmaatregelen. Huurders die weigeren inzage te verlenen in hun financiële situatie, komen daar niet mee weg. Overigens kunnen er nog tal van andere omstandigheden een rol spelen: Hoe stond de onderneming er bijvoorbeeld financieel voor bij aanvang van de coronacrisis? En heeft de huurder misschien aanspraak kunnen maken op overheidssteun? Een belangrijke ontwikkeling in de afgelopen maanden is nog dat bij het bepalen van de hoogte van de huurkorting steeds vaker rekening wordt gehouden met de Tegemoetkoming Vaste Lasten waarop huurders vaak aanspraak kunnen maken.

INLOPEN VAN ACHTERSTANDEN

Er zijn verhuurders geweest die discussies met huurders over de betaling van de huur enige tijd hebben laten rusten, omdat er nog geen zicht was op enige verbetering. Nu dat de horeca weer open is, zien we steeds vaker dat verhuurders huurders aanschrijven om de volledige huurachterstand te voldoen. Voor verhuurders is het natuurlijk erg vervelend dat sommige huurders totaal zijn opgehouden de huur te betalen. Voor die huurders geldt dat het belangrijk is dat ze weer (een gedeelte van de) huur gaan betalen. Het nu achteraf in één keer opeisen van de volledige huurachterstand door verhuurders, zal niet helpen. Ook in dit stadium zal het voor beide partijen dus belangrijk zijn om op constructieve wijze met elkaar in overleg te treden. En vergeet daarbij niet om de relevante rechtspraak in de gaten te houden.

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

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