



Juristo

Gwenny Moonen

Tel: 0622037358

E-mail: gwenny@juristo-online.nl

KvK: 52142949



Hoofdgerecht:

Huur bedrijfspand en corona

Wanneer u als huurder van uw bedrijfspand door de coronacrisis heeft moeten sluiten dan heeft u die periode het gehuurde niet kunnen gebruiken. Dat betekent dat sprake is van een gebrek in de zin van de wet. Zo'n gebrek in de wet is namelijk een situatie waarin het gehuurde pand niet (geheel) kan worden gebruikt. De reden dat u het gehuurde pand niet kan gebruiken moet dan niet toe te rekenen zijn aan u als huurder. Ook staat er in die wet dat de verhuurder verplicht is dit gebrek te verhelpen, tenzij het verhelpen onmogelijk is of niet van de verhuurder kan worden verlangd.

Kunt u als huurder van uw bedrijfspand beroep doen op zo'n gebrek in coronatijden en daarmee ook op een verlaging of opschorting van de huurprijs?

De eerste uitspraken van rechters met betrekking tot dit onderwerp zijn inmiddels geweest.



Rechters lijken vooralsnog als uitgangspunt te nemen dat de **sluiting door corona een gebrek** is zoals hiervoor genoemd. Als vastgesteld is dat er sprake is van een gebrek, dan speelt de vraag nog wel of huurprijsvermindering in het huurcontract is uitgesloten. Vaak zal de uitsluiting in het huurcontract aanwezig zijn op het moment dat er gebruik is gemaakt van de welbekende [ROZ-modellen](#). Dit wil zeggen dat een huurder waarbij een huurcontract dat op basis van het **ROZ-model** en de bijhorende **Algemene Bepalingen** is opgesteld, op die basis ook **geen aanspraak** kan maken op een **huurprijsvermindering**.

Echter als **huurprijsvermindering** wegens een gebrek **niet** in het huurcontract is **uitgesloten**, dan maakt u als huurder **een kans** om deze af te dwingen, uiteindelijk via de rechter. Maar houdt er wel rekening mee dat uw verhuurder zich kan verweren dat de sluiting van het gehuurde ook niet (volledig) voor rekening van verhuurder behoort te komen. Uw verhuurder kan zich dan beroepen op overmacht of onvoorziene omstandigheden.

Geen van dit alles is bij voorbaat kansloos en zal steeds op basis van alle **concrete omstandigheden per geval** moeten worden beoordeeld. Er zal een discussie kunnen worden gevoerd over de vraag voor wiens rekening en risico dit gebrek dient te komen. Welke kant die discussie op gaat, is van tevoren gewoon niet zo eenvoudig te voorspellen. Ik blijf de ontwikkelingen volgen en zal u hierover informeren.

Mijn tip: Overleg samen met uw verhuurder en probeer tot een constructieve oplossing te komen. Zo kunnen er misschien afspraken gemaakt worden over het tijdelijk opschorten van de huurbetalingen of misschien een tijdelijke huurverlaging. De gang naar de rechter is namelijk (voor beide partijen) zeker niet zonder haken en ogen.



Side dish:

Faillissement en corona

Wanneer u door de coronacrisis failliet gaat geldt de Faillissementswet. Alsdan kunnen zowel uw verhuurder als de curator het huurcontract opzeggen met een opzegtermijn van 3 maanden. Uw verhuurder wordt dan een van de schuldeisers in het faillissement voor wat betreft de huur die nog verschuldigd is tot de datum waartegen is opgezegd. U kunt ook met uw verhuurder overleggen om te zien of hij akkoord gaat met een tussentijdse beëindiging van de huur. Een verhuurder is overigens niet verplicht hieraan mee te werken maar in overleg gaan kan (denk ik) nooit kwaad.

Heeft het u “gesmaakt”? Blijf me dan volgen want er komt uiteraard ook nog een nagerecht 😊