



GEPUBLICEERD: 23 MAART 2020

Het zal geen van u zijn ontgaan dat de ‘coronamaatregelen’ ook in Nederland steeds strenger worden. Waar tot voor kort vooral nog werd aangeraden om extra op de hygiëne te letten en om sociale contacten te beperken tot een minimum, dienen horecagelegenheden inmiddels tot 6 april 2020 de deuren gesloten te houden. Deze maatregel zal ongetwijfeld tot een omzetzdaling leiden en ingrijpende gevolgen hebben voor de horeca-exploitant. Zeker indien het pand wordt gehuurd, rijst de vraag op wiens bordje het risico van de bedrijfscontinuïteit van de huurder terecht dient te komen. Het niet kunnen betalen van de huur door de exploitant raakt immers niet slechts hemzelf, maar ook de belangen van de verhuurder.

Verhuurders zullen zich de komende tijd geconfronteerd zien met huurders die een beroep doen op de ‘coronacrisis’. De ene keer mogelijk terecht, maar voorzienbaar is dat de coronacrisis ook door huurders kan worden ‘gebruikt’ terwijl hun exploitatie mogelijk al langer aan de verslechterende hand was. Wij zullen hierna een beeld schetsen van de mogelijk door huurders aan te voeren argumenten om onder verplichtingen van lopende huurovereenkomsten uit te komen en daarbij aangeven binnen welk kader deze argumenten getoetst moeten worden. Zo komt u, ook en juist als verhuurder, beslagen ten ijs indien de huurder zijn verplichtingen niet kan of wil nakomen.

Gebrek

De wet omschrijft een ‘[gebrek](#)’ kort gezegd als een omstandigheid waardoor het gehuurde niet het huurgenot kan verschaffen dat de huurder daarvan mocht verwachten. De huurder zou in dat geval een beroep op huurprijsverlaging of opschorting van de huur kunnen doen. De vraag die zich in tijden als deze opwerpt, is of sluiting van het gehuurde op last van de overheid een gebrek aan het gehuurde oplevert.

Hoewel het ‘gebrekenbegrip’ zeer ruim is, leert de rechtspraak ons dat veel omstandigheden tot het ondernemersrisico van huurder worden gerekend. Daarbij kan gedacht worden aan teruglopende bezoekersaantallen of overlast van de omgeving. Het op zeer grote schaal uitbreken van het coronavirus met de nodige overheidsmaatregelen van dien is echter van een totaal andere orde en kan lastig vergeleken worden met de hiervoor genoemde situaties. Het is maar zeer de vraag of de huidige situatie nog onder het ondernemersrisico van de huurder kan worden gebracht.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Hoewel een sluiting van het gehuurde niet rechtstreeks aan huurder kan worden toegerekend, zou de situatie wat ons betreft mede beantwoord moeten worden aan de hand van de vraag voor wiens rekening en risico de sluiting dient te komen op grond van de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen. Wij menen dat een dergelijke omstandigheid bezwaarlijk volledig voor rekening en risico van de verhuurder kan worden gebracht. Bovendien kan betoogd worden dat geen sprake is van een gebrek, maar van een 'feitelijk stoornis' waarvoor verhuurder geen risico draagt en dat bovendien sprake is van een overmachtssituatie. Daar komt overigens bij dat veel huurovereenkomsten of de daarop van toepassing verklaarde algemene bepalingen de mogelijkheden voor huurprijsverlaging of opschorting, korting en verrekening van de huur als ook aansprakelijkheid van verhuurder in grote mate beperken. Het verdient dus altijd aanbeveling om na te gaan wat er precies is overeengekomen.

Overmacht

Voorzienbaar is dat juist ook huurders een beroep zullen doen op [overmacht](#), bijvoorbeeld omdat zij geconfronteerd worden met een omzetzak en hun huur niet meer kunnen betalen. De vraag is dan of het de huurder kan worden toegerekend dat hij de huur niet meer betaalt. De gevolgen van een gelaagd beroep op overmacht door de ene partij zullen voor de wederpartij nadelig zijn. Zodra er sprake is van overmacht is de huurder namelijk niet schadeplichtig voor het niet nakomen van zijn verplichtingen.

Hoewel het coronavirus en de als gevolg daarvan getroffen maatregelen ongetwijfeld tot gevolg hebben dat ondernemers hun omzet zien dalen, rechtvaardigt dit wat ons betreft niet direct een beroep op overmacht. Alles zal te maken hebben met de duur van de maatregelen en het eventueel strenger worden daarvan, maar óók met hetgeen de ondernemer zelf doet om er 'het beste van te maken'. Voor het slagen van een beroep op overmacht is nodig dat de tekortkoming niet aan de huurder is te wijten en niet krachtens de maatschappelijke opvattingen voor zijn risico dient te blijven. De maatregelen zijn nog maar krap één week ingevoerd voor pak hem beet één maand en nu al wordt door huurders aangegeven dat zij de huur vanwege overmacht niet kunnen voldoen. Dat nakoming door het coronavirus lastiger of duurder is, rechtvaardigt een beroep op overmacht (in ieder geval nu) nog niet. Voorts geldt ook hier weer dat in huurovereenkomsten een overmachtsclausule kan zijn opgenomen. Indien dat het geval is, moet de situatie in ieder geval mede aan de hand daarvan worden beoordeeld.

Onvoorziene omstandigheden

Naast een beroep op overmacht is voorzienbaar dat een huurder zich zal beroepen op het leerstuk van '[onvoorziene omstandigheden](#)'. De rechter kan op verlangen van een partij de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of de overeenkomst geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Via deze weg zou een huurder dus kunnen trachten een lagere huurprijs of eerdere beëindiging van de huurovereenkomst te bewerkstelligen. In de rechtspraak wordt niet snel aangenomen dat sprake is van onvoorziene omstandigheden en geldt nog altijd als uitgangspunt 'afspraken is afspraken'. Zelfs gedurende de laatste economische

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

crisis werden beroepen op onvoorziene omstandigheden veelal niet gehonoreerd, omdat dit tot het ondernemersrisico behoort. Bij de huidige coronacrisis zou dat zoals hiervoor ook is beschreven anders kunnen liggen. De situatie is zo nieuw dat niet te voorspellen is hoe daarmee in de rechtspraak zal worden omgegaan.

Ontbinding

Indien huurder geen huur meer betaalt terwijl geoordeeld wordt dat geen sprake is van een gebrek en huurder geen beroep kan doen op overmacht, is sprake van een tekortkoming aan de zijde van huurder in de nakoming van zijn lopende verplichtingen. Aan verhuurder komt in dat geval een beroep toe op ontbinding van de huurovereenkomst. De ontbinding van een huurovereenkomst moet echter in rechte worden [gevorderd](#) en een huurder kan zich erop beroepen dat de aard van de tekortkoming de ontbinding van de huurovereenkomst niet rechtvaardigt. Indien wel geoordeeld zou worden dat het sluiten van panden een gebrek oplevert, is duidelijk dat verhuurder dat gebrek niet kan herstellen en verhuurder zal daartoe dus ook niet verplicht kunnen worden. De wet biedt dan nog de mogelijkheid om tot buitengerechtelijke ontbinding van de huurovereenkomst over te gaan. Ook in dat geval blijft de hoofdregel dat de ontbinding gelet op alle omstandigheden van het geval gerechtvaardigd moet worden geacht.

Conclusie

De coronacrisis is voor iedereen een nieuwe situatie en zal voor het merendeel van ondernemers en particulieren onzekere tijden tot gevolg hebben. Natuurlijk zullen er mensen zijn die misbruik willen maken van de coronacrisis. Denk aan ondernemers die al in zwaar weer verkeerden of om andere reden eigenlijk al langer onder hun lopende verplichtingen uit wilden komen. Dit is niet te voorkomen. Belangrijk is daarom dat partijen goed met elkaar in gesprek blijven en dat men poogt te achterhalen waar de pijn van de wederpartij nu echt zit. Ondanks dat wij op grond van voorgaande menen dat verhuurders niet, of in ieder geval niet volledig het risico dragen voor de gevolgen van coronamaatregelen, liggen faillissementen op de loer indien huurder en verhuurder er niet samen uitkomen. Geen van partijen is daarmee geholpen. Uitgangspunt blijft in het huurrecht in ieder geval het goed (ver)huurderschap of, zoals Rutte het zegt: *“Let een beetje op elkaar”*.

Advies of hulp nodig bij het reageren richting uw (ver)huurder, het treffen van een minnelijke regeling of meer weten in algemene zin? Onze specialisten huurrecht helpen u graag verder.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg



MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

Advocaat

a.vanbeijsterveldt@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

advocaten@devoort.nl

[013-4668888](tel:013-4668888)



SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg