**Inleiding modelclausules COVID-19**

De Juridische Dienst ontvangt de laatste twee weken dagelijks veel vragen over de mogelijke gevolgen van de COVID-19 crisis op de verplichtingen van partijen bij koop- en huurovereenkomsten. Uit deze vragen blijkt dat er een wens bestaat om risico’s voor partijen (zoals het niet tijdig kunnen leveren als gevolg van de gevolgen van het virus) af te dekken.

De Juridische Dienst heeft naar aanleiding van deze vragen een aantal clausules opgesteld.Het gebruik van deze clausules is niet verplicht.Het gebruik van clausules die ontbinding van de koopovereenkomst mogelijk maken wordt zelfs afgeraden. De modelclausules hoeven dan ook niet standaard in de koopovereenkomst te worden opgenomen. Wel kunnen zij een handvat bieden om tegemoet te komen aan de wensen van uw opdrachtgever. Bespreek met uw opdrachtgever zijn mogelijkheden om af te wijken van het standaard modelcontract.

**Modelclausule opschorten verplichtingen**
**Artikel X opschorten verplichtingen**

***Lid 1.*** *Indien een der partijen als gevolg van COVID-19 of de in dit kader door de overheid bepaalde beheersmaatregelen niet tijdig aan zijn of haar verplichtingen kan voldoen kunnen de verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst worden opgeschort. Partijen komen overeen dat van deze opschortingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden indien de partij die gebruikmaakt van deze bevoegdheid al het redelijk mogelijke heeft gedaan om tijdig aan zijn of haar verplichtingen uit de koopovereenkomst te kunnen voldoen en aan een van de onderstaande eisen is voldaan:*

* *Een der partijen, zijn of haar gezinsleden, huisgenoten of personen met wie zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding hebben is besmet met COVID-19 en zij om deze reden in quarantaine zitten.*
* *De geldverstrekkende bankinstelling als gevolg van COVID-19 of de door de overheid bepaalde beheersmaatregelen als gevolg van COVID-19 niet tijdig het bedrag van de hypothecaire geldlening heeft overgemaakt naar de notaris.*
* **Opties vrij toe te voegen**
* **Opties vrij toe te voegen**

***Lid 2.*** *De opschorting geschiedt onder de volgende voorwaarden:*

* *Indien een der partijen van deze opschortingsmogelijkheid gebruik maakt worden alle verplichtingen van partijen uit hoofde van deze koopovereenkomst en eventuele aanvullende tussen partijen gemaakte afspraken opgeschort.*
* *De termijn voor opschorting is niet langer dan de termijn die partijen nodig hebben om te voldoen aan de verplichtingen uit deze koopovereenkomst en eventuele aanvullende afspraken met dien verstande dat de eigendomsoverdracht nooit later dan* ***[uiterste datum eigendomsoverdracht]*** *of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen plaatsvindt.*
* *Partijen dragen ieder voor zich de door hen geleden schade die het gevolg is van deze opschorting.*
* *De partij die gebruik maakt van de mogelijkheid tot opschorting dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt zo spoedig mogelijk aan de wederpartij of diens makelaar kenbaar wordt gemaakt. Diegene dient hierbij bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat het als gevolg van COVID-19 niet mogelijk is tijdig aan de verplichtingen te voldoen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.*

**Toelichting artikel opschorten verplichtingen:**

Bovenstaande clausule probeert een regeling te treffen voor de problemen waar partijen als het gevolg van de COVID-19 pandemie mee te maken kunnen krijgen. Hoewel deze gevolgen in beginsel in de risicosfeer van partijen liggen, er alternatieven kunnen zijn om aan de verplichtingen te voldoen (zoals door het gebruik van een notariële volmacht bij de eigendomsoverdracht), of deze risico’s wellicht voorzienbaar waren komen partijen overeen dat indien sprake is van één van de genoemde gevallen de verplichtingen over en weer kunnen worden opgeschort.

Deze clausule is uit te breiden indien partijen hier behoefte aan hebben. Houdt u er wel rekening mee dat het notariaat op dit moment gewoon functioneert en er op allerlei manieren voor probeert te zorgen dat geplande eigendomsoverdrachten doorgang kunnen vinden. Het zal dan ook zelden voorkomen dat een eigendomsoverdracht onmogelijk is. De opname van meer gronden die opschorting van de verplichtingen mogelijk maken leidt ook tot meer onzekerheid bij partijen.

 **Modelclausules ontbinding**

***Let op!*** *De Juridische Dienst raadt het (standaard) gebruik van clausules die ontbinding van de koopovereenkomst mogelijk maken ten zeerste af.*

**Artikel X ontbinding koopovereenkomst**

**Lid1.** *Deze koopovereenkomst kan tot uiterlijk* ***X*** *dagen voor de in artikel 4.1 genoemde datum, of zoveel eerder of later als partijen met betrekking tot de eigendomsoverdracht tezamen overeen zijn gekomen, door elk der partijen kosteloos worden ontbonden indien een der partijen door de gevolgen van COVID-19 of door de overheid bepaalde beheersmaatregelen niet tijdig in staat is aan zijn of haar verplichtingen te voldoen.*

*Partijen komen overeen dat van deze ontbindingsbevoegdheid gebruik gemaakt kan worden indien de partij die gebruikmaakt van de ontbindingsmogelijkheid al het redelijk mogelijke heeft gedaan om tijdig aan zijn of haar verplichtingen uit de koopovereenkomst te kunnen voldoen en aan een van onderstaande vereisten is voldaan:*

* *Een der partijen, zijn of haar gezinsleden, huisgenoten of personen met wie zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding hebben is besmet met COVID-19 en zij om deze reden in quarantaine zitten.*
* *De geldverstrekkende bankinstelling als gevolg van COVID-19 of de door de overheid bepaalde beheersmaatregelen niet tijdig de hypothecaire geldlening heeft overgemaakt.*
* **Opties vrij toe te voegen\***
* **Opties vrij toe te voegen\***

***Lid 2.*** *De ontbinding geschiedt onder de volgende voorwaarden:*

* *Partijen dragen ieder voor zich de door hen geleden schade die het gevolg is van deze ontbinding.*
* *De partij die gebruik maakt van de mogelijkheid tot ontbinding dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt zo spoedig mogelijk aan de wederpartij of diens makelaar kenbaar wordt gemaakt. Hij dient hierbij bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat het als gevolg van COVID-19 niet mogelijk is tijdig aan de verplichtingen te voldoen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.*

**Artikel X ontbinding in verband met overlijden** **koper of verkoper**

*Deze koopovereenkomst is van rechtswege ontbonden indien verkoper en/of koper voor de eigendomsoverdracht komt te overlijden.*

*Indien de koopovereenkomst op grond van dit artikel wordt ontbonden dragen partijen ieder voor zich de door hen als gevolg van de ontbinding geleden schade.*

**Artikel X ontbinding i.v.m. ziekenhuisopname**
*Indien een der partijen als gevolg van COVID-19 moet worden opgenomen op de intensive care kan deze partij tot uiterlijk* ***X*** *aantal dagen voor de in artikel 4.1 genoemde datum, of zoveel eerder of later als partijen met betrekking tot de eigendomsoverdracht tezamen overeen zijn gekomen de koopovereenkomst ontbinden. Indien de koopovereenkomst op grond van dit artikel wordt ontbonden dragen partijen ieder voor zich de door hen als gevolg van de ontbinding geleden schade.*

*De partij die ontbinding van de koopovereenkomst inroept dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruikt wordt gemaakt zo spoedig mogelijk aan de wederpartij of diens makelaar kenbaar wordt gemaakt en dient hierbij bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat een gerechtvaardigd beroep op deze mogelijkheid is gedaan. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.*

**Toelichting artikelen ontbinding koopovereenkomst:**

***Let op!*** *De Juridische Dienst raadt het (standaard) gebruik van clausules die ontbinding van de koopovereenkomst mogelijk maken ten zeerste af.*

De JD merkt dat er een wens bestaat tot opname van (model)clausules die ontbinding van de koopovereenkomst mogelijk maken. Houdt u er bij het gebruik van deze clausules rekening mee dat de opname van dergelijke ontbindende voorwaarden van invloed kan zijn op onder andere de mogelijkheid tot het verkrijgen van financiering en de hoogte van de overbruggingshypotheek. Opname van deze ontbindende voorwaarden leidt in de praktijk tot onzekerheid bij beide partijen. Voor risico’s die normaliter in de risicosfeer van partijen liggen, zoals overlijden, wordt met het gebruik van deze clausules immers afgeweken van de normale risicoverdeling.

 **Modelclausules huurovereenkomst huurprijsverlaging/opschorting huurbetaling
*Artikel X tijdelijke huurprijsverlaging***

*Vanwege de maatregelen die de overheid heeft genomen in verband net het COVID-19 virus die van invloed zijn op het gehuurde geeft verhuurder aan huurder een huurkorting van …% op de overeengekomen huurprijs van €……per maand. De huurkorting zal gelden van DATUM tot en met [DATUM]. Huurder hoeft de genoten huurkorting niet terug te betalen.****Artikel X tijdelijke opschorting huurbetaling*** *Vanwege de maatregelen die de overheid heeft genomen in verband net het COVID-19 virus die van invloed zijn op het gehuurde heeft huurder het recht een bedrag van €……per maand op te schorten. Deze opschorting geldt voor een periode van \*\*[DATA invullen]\*\* OF \*\*totdat de overheidsmaatregelen die van invloed zijn op het gehuurde niet meer van kracht zijn.\*\*****\*Optie:*** *Het bedrag dat is opgeschort dient door huurder uiterlijk op [datum] te zijn betaald aan verhuurder.****\*Optie:*** *Zodra huurder weer een omzet heeft vergelijkbaar met de periode voor het invoeren van*

*betreffende overheidsmaatregelen zal huurder het opgeschorte bedrag op verzoek van verhuurder terugbetalen over een periode van …./in overleg.*

**Toelichting artikelen huurovereenkomst huurprijsverlaging/opschorting huurbetaling:**
In het artikel huurprijsverlaging wordt ervan uitgegaan dat huurder voor een vaste periode niet volledig aan zijn betalingsverplichtingen hoeft te voldoen. Er wordt daarom gesproken van een huurkorting. Het heeft de voorkeur om een vastgestelde periode op te nemen in plaats van bijvoorbeeld aan te geven dat huurder niet hoeft te betalen zolang de coronacrisis voortduurt. Niemand kan immers op dit moment voorspellen hoe lang deze situatie voortduurt. Daarnaast: wanneer spreek je niet langer van een coronacrisis? Hiervoor is geen vaste definitie te geven. Wanneer de vastgestelde periode verstrijkt is het voor partijen mogelijk om opnieuw in overleg te treden om bijvoorbeeld de periode te verlengen.

Het artikel tijdelijke opschorting huurbetaling gaat ervan uit dat huurder tijdelijk uitstel van betaling krijgt, maar uiteindelijk alsnog tot deze huurbetalingen over dient te gaan. Dit kan een volledige betaling zijn, maar ook een gedeeltelijke betaling van het opgeschorte bedrag.

***Let op!*** *Vooral de opties “totdat de overheidsmaatregelen die van invloed zijn op het gehuurde niet meer van kracht zijn” en “Zodra huurder weer een omzet heeft vergelijkbaar met de periode voor het invoeren van betreffende overheidsmaatregelen zal huurder het opgeschorte bedrag op verzoek van verhuurder terugbetalen over een periode van …./in overleg.” bij het artikel ‘tijdelijke opschorting huurbetaling’ zijn voor verhuurder onzeker! Voorkeur heeft het afspreken van een vaste periode en van een vaste betalingsdatum zoals benoemd onder de eerste opties.*

**Indien u vragen heeft over het gebruik van deze artikelen kunt u contact opnemen met de Juridische Dienst via telefoonnummer: 030 6085 181.**