De Juridische dienst krijgt veel vragen binnen over verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed en de gevolgen van COVID-19. In dit stuk een drietal vragen afgesloten met voorbeeldclausules. Het ROZ model winkelruimte van 2012 en het ROZ model kantoorruimte van 2015 zijn uitgangspunt hierbij. Let dus wel op welk huurmodel gebruikt is.

1.Kan huurder het huurcontract opzeggen?

2.Kan huurder huurprijsvermindering krijgen?

3.Wie is aansprakelijk voor de schade als het pand gesloten wordt?

**1. Kan huurder het huurcontract opzeggen?**

Bekijk hiervoor de afspraken die partijen hebben gemaakt onder het kopje ‘Duur, verlenging en opzegging’. In de meeste huurcontracten is het niet mogelijk tussentijds op te zeggen. De termijnen die in het contract zijn bedongen dienen aangehouden te worden. Wel dienen de termijnen en opzegtermijnen in overeenstemming te zijn met (dwingend) wettelijke bepalingen. Let op! Hier bestaat een groot verschil tussen een huurovereenkomst kantoorruimte (artikel 7:230a BW) en een huurovereenkomst winkelruimte (artikel 7:290 BW).

Zegt een huurder toch tussentijds op dan kan verhuurder aangeven dat huurder gehouden wordt aan het contract en dat verhuurder niet instemt met tussentijdse beëindiging. Indien huurder het pand verlaat en stopt met het betalen van de huur kan verhuurder de geleden schade (o.a. misgelopen huurtermijnen volgens contract) verhalen op de huurder, eventueel via de rechter.

**2. Kan een huurder aanspraak maken op huurprijsvermindering?***Huur en huurprijsvermindering*Er is sprake van huur wanneer verhuurder het gehuurde aan huurder beschikbaar stelt, terwijl huurder in ruil daarvoor een huurprijs betaalt. Verhuurder dient huurder het ongestoorde genot te verschaffen. Dat wil zeggen dat er geen gebreken aan het gehuurde dienen te zijn. Indien dat wél het geval is, kan huurder volgens de wet aanspraak maken op huurprijsvermindering (artikel 7:207 BW).

Door de overheidsmaatregelen tegen COVID-19 zijn er veel bedrijven die kampen met een daling van de omzet. Dit kan door verplichte sluiting zijn, maar ook door de verminderde toeloop van klanten. Is hier dan sprake van een gebrek?

*Gebrek*
In dit geval is er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake van een gebrek. Artikel 7:204 BW zegt dat een ‘gebrek’ een toestand of kenmerk is van de gehuurde ruimte of een andere omstandigheid die niet aan de huurder is toe te rekenen en waardoor de huurder niet het genot heeft van de gehuurde ruimte dat hij mocht verwachten van een goede onderhouden zaak waarop de huurovereenkomst betrekking heeft.

De Hoge Raad in het bekende Amicitia arrest bepaald waar de grens ligt tussen ondernemingsrisico en een gebrek. In deze zaak ging het om tegenvallende bezoekersaantallen. De huurders stelden dat er sprake was van een gebrek. Het teruglopen van bezoekers was immers niet aan de huurders toe te rekenen. De Hoge Raad oordeelde net als het Hof: “ *Tegenvallende bezoekersaantallen kunnen op zichzelf in beginsel niet worden aangemerkt als een gebrek in de vorenbedoelde zin, en de gevolgen daarvan kunnen niet op de verhuurder worden afgewenteld. Dat kan alleen dan anders zijn indien de*

 *achterblijvende bezoekersaantallen het gevolg zijn van concrete gebreken in het gehuurde object zelf of het grotere geheel waarvan het deel uitmaakt, waarop de huurders niet bedacht hadden behoeven te zijn.”*
Gezien de rechtsoverweging van de Hoge Raad in dit arrest zullen tegenvallende bezoekersaantallen of tegenvallende omzet als gevolg van het coronavirus naar verwachting eveneens geen ‘gebrek’ opleveren.

Bovendien staat in artikel 4.4 algemene bepalingen kantoorruimte/winkelruimte ROZ “Weigering of intrekking van een vergunning, ontheffing of toestemming als bedoeld in artikel 4.3 levert geen gebrek op”. Voor zover artikel 4.3 betrekking heeft op de maatregelen die de overheid invoert als gevolg van de huidige Corona-crisis, kan ook op die grond niet gesteld worden dat sprake is van een gebrek.

*Huurkorting*Als er geen sprake is van een gebrek kan huurder eveneens geen aanspraak maken op een huurkorting. Zou er echter wel sprake zijn van een gebrek dan staat in artikel 10.3 algemene bepalingen (kantoorruimte) en 11.3 algemene bepalingen (winkelruimte) ROZ dat een gebrek niet leidt tot een vordering tot huurverlaging, tenzij er sprake is van een ernstige tekortkoming die te wijten is aan de verhuurder of het verzuim van de verhuurder om een dergelijk gebrek binnen een redelijke termijn te verhelpen. Er kan niet gesteld worden dat het COVID-19 virus te wijten is aan verhuurder.

Kortom: huurder kan geen aanspraak maken op huurkorting.

**3.Wie is aansprakelijk voor de geleden schade als het pand gesloten wordt?**

*Sluiting door een overheidsmaatregel.* Ten tijde van het schrijven van dit artikel is er nog geen sprake van een algemene overheidsmaatregel die opdraagt een winkelcentrum of kantoorruimte in zijn geheel te sluiten. Wel heeft de overheid bepaald dat o.a. alle scholen, horecagelegenheden, casino’s en speelhallen, sport- en fitnessclubs, sauna’s, seksclubs en op uiterlijk gerichte contactberoepen [tot 6 april 2020 gesloten dienen te blijven](https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2020/03/horeca-vreest-veel-faillissementen-door-corona-101152370).

Als een verhuurder of huurder door de overheid verplicht wordt het gehuurde te sluiten, zal verhuurder of huurder daarvoor in beginsel niet aansprakelijk zijn jegens de wederpartij. Er is hier sprake van een omstandigheid die naar geldende verkeersopvattingen waarschijnlijk niet voor rekening van de verhuurder of huurder dient te komen. Indien de verhuurder namelijk zelf niet over zou gaan tot deze maatregel is de huurder alsnog gehouden tot sluiting van de gehuurde ruimte.

Volgens artikel 4.1 en 4.2 algemene bepalingen kantoorruimte/winkelruimte ROZ is de verhuurder verantwoordelijk voor het voldoen aan (overheids) voorschriften ten aanzien van het in artikel 3.1 van de huurovereenkomst kantoorruimte/winkelruimte ROZ omschreven gebruik. Dat zal veelal “ bedrijfsruimte” zijn. In artikel 4.3 algemene bepalingen kantoorruimte/winkelruimte ROZ staat dat huurder verantwoordelijk is voor het voldoen aan(overheids)voorschriften ten aanzien van het in artikel 1.2 omschreven gebruik. Dat zal meestal een invulling zijn van het daadwerkelijke gebruik, denk aan restaurant, kapsalon, casino etc.
Het kan dus gebeuren dat de overheid een maatregel invoert die verhuurder of huurder nakomen.

Voor wiens rekening dat komt is afhankelijk onder welk “gebruik” het valt, zie artikel 4.2 en 4.5 algemene bepalingen kantoorruimte/winkelruimte ROZ.

Indien verhuurder dat weigert en huurder lijdt daar schade door dan kan huurder een schadeclaim richting verhuurder leggen. Het omgedraaide zou dan ook kunnen gelden indien huurder weigerachtig blijft bepaalde maatregelen te nemen.

*Sluiting door de huurder uit eigen beweging.*  Indien huurder besluit het pand te sluiten zonder dat dat van overheidswege nodig is en huurder lijdt daar schade door zal verhuurder daar niet aansprakelijk voor zijn aangezien dat de keuze is van huurder. Conform artikel 5.1 algemene bepalingen kantoorruimte/winkelruimte ROZ kan verhuurder huurder zelfs houden aan een exploitatieplicht. Huurder wijzen op die plicht is niet in alle gevallen raadzaam. Soms sluit een huurder om de kosten te drukken omdat de omzet enorm terugloopt. In dat geval is het de vraag of je van huurder mag verwachten dat hij de zaak toch openhoudt. Huurder zou een beroep kunnen doen op onvoorziene omstandigheden; artikel 6:248 BW. Een rechter kan dan een overeenkomst wijzigen of geheel of gedeeltelijk ontbinden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

**Conclusie**

Huurder kan niet zomaar huurprijsvermindering eisen. Ook stoppen met betalen is geen optie. Het huurcontract met de gemaakte afspraken daarin is leidend voorzover niet van dwingend wettelijke bepalingen is afgeweken. Partijen kunnen uiteraard wel onderling afspraken maken. Hieronder volgt een voorbeeld welke als allonge op de bestaande huurovereenkomst zou kunnen worden afgesproken.

*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.

Tijdelijke opschorting volledige 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.*

**Meer informatie**  Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Juridische Dienst via telefoonnummer 030-6085181of e-mail jd@nvm.nl