

Het coronavirus en huur van bedrijfsruimte

19 maart 2020

Om de negatieve gevolgen van het coronavirus (Covid-19) voor de maatschappij in te dammen worden in hoog tempo allerlei maatregelen (zoals verplichte sluitingen) afgeroepen, die van invloed zijn op de huurders en verhuurders van bedrijfsruimten. Dit levert een aantal vragen op.

Gedwongen sluiting door de overheid: mag dat?

Burgemeesters en - bij bovenlokale rampen en crises - de voorzitters van de veiligheidsregio's kunnen regels stellen die nodig zijn ter beperking van gevaar. Dit kunnen noodverordeningen zijn zoals het verbod op samenkomsten en het verbod bepaalde inrichtingen geopend te houden. De minister voor Medische Zorg kan de opdracht geven aan de burgemeesters en voorzitters van de veiligheidsregio's om dit soort regels te stellen als dat nodig is voor het bestrijden van infectieziekten.

Schendt de huurder zijn exploitatieplicht bij gedwongen sluiting?

Een huurder is verplicht de sluitingsmaatregelen van de overheid na te leven. Dit levert geen tekortkoming van de huurder richting de verhuurder in de nakoming van de exploitatieplicht van het gehuurde op. In de in de markt gebruikelijke algemene bepalingen van de Raad van onroerende zaken (ROZ) is een exploitatieplicht van de huurder opgenomen (afhankelijk van de versie in artikel 5.1 of in artikel 6.1). Daarin is bepaald dat de verplichting tot exploiteren wordt ingekleurd door de van toepassing zijnde overheidsvoorschriften. Het naleven van sluitingsmaatregelen valt daar onder. Kortom: de verhuurder kan de huurder ook niet met een beroep op deze algemene bepalingen verplichten open te gaan of aanspraak maken op boetes.

Wanneer kan de huurder de verhuurder aanspreken? (Bij een gebrek)

Een gedwongen sluiting heeft voor de huurder tot gevolg dat de onderneming tijdelijk wordt gestaakt, terwijl vaste lasten als de huur doorlopen. De vraag of de huurder de verhuurder daarvoor kan aanspreken, is niet eenduidig te beantwoorden. Om aanspraak te maken op bijvoorbeeld huurprijsvermindering of schadevergoeding, moet de gedwongen sluiting als "gebrek" (in de zin van artikel 7:204, tweede lid, van het BW) kunnen worden aangemerkt.

Een gebrek is een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor het gehuurde de huurder niet het genot geeft dat hij mocht verwachten. Het gaat er in dit geval om of de sluiting niet aan de huurder valt toe te rekenen. Anders gezegd: komt dit risico op grond van de wet, de huurovereenkomst of de verkeersopvatting voor rekening van een huurder?

Voor het antwoord zijn verschillende gezichtspunten relevant. Omdat de risico's in individuele gevallen anders kunnen worden verdeeld, kan dit in principe dus ook per overeenkomst verschillen. In het algemeen geldt dat toerekenbaarheid aan de verhuurder geen rol speelt in de vraag of er sprake is van een gebrek, terwijl niet-voorzienbare overheidsmaatregelen niet aan de huurder toerekenbaar zijn. In onze optiek dienen daarom verhuurders rekening te houden met de mogelijkheid dat een door de overheid opgelegde sluiting als een (juridisch) gebrek wordt aangemerkt.

Wat kan de huurder in geval sprake is van een gebrek?

Kan de huurprijs worden verlaagd?

Als sprake is van een (juridisch) gebrek heeft de huurder in principe recht op huurprijsvermindering evenredig aan de vermindering van het huurgenot. Dit geldt vanaf het moment dat de verhuurder met het gebrek bekend is tot het gebrek is verholpen. Toerekenbaarheid aan de verhuurder is niet relevant.

In de meeste huurovereenkomsten (zoals in de ROZ) is het recht op huurprijsvermindering uitgesloten of beperkt. In de versies van de ROZ vanaf 2008 is hierop een uitzondering gemaakt als het gebrek een gevolg is van een toerekenbare ernstige tekortkoming van verhuurder. Bij een gedwongen sluiting geldt dat onvoorziene overheidsmaatregelen in principe niet aan de verhuurder kunnen worden toegerekend.

Dit neemt niet weg dat een beroep op de uitsluiting van het recht op huurprijsvermindering naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan zijn. Gelet op de extreme impact van het coronavirus op de samenleving adviseren wij verhuurders er rekening mee te houden dat een groep huurders straks met succes aanspraak zal kunnen maken op huurprijsvermindering, ook als een dergelijk beroep in de huurovereenkomst expliciet is uitgesloten.

De wet biedt de huurder nog een andere mogelijkheid om huurprijsvermindering te realiseren. De huurder kan onder omstandigheden bij de kantonrechter wijziging van de huurovereenkomst vorderen wegens onvoorziene omstandigheden. Dit zou (onder andere) een tijdelijke verlaging van de huurprijs kunnen inhouden. Hiervoor gelden drie eisen: (i) de omstandigheden zijn in de overeenkomst niet voorzien; (ii) de verhuurder mag naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde voorzetting niet verwachten; en (iii) de onvoorziene omstandigheden komen niet voor rekening van de huurder. In het algemeen zijn rechters zeer terughoudend met de toepassing van deze wettelijke optie. Daar staat tegenover dat deze mogelijkheid nadrukkelijk bedoeld is voor overmachtsituaties en grote crises. Als de gedwongen sluiting lang aanhoudt, dan is een succesvol beroep op deze bepaling niet uitgesloten.

Mag de huurder de betaling van de huur opschorten of uitstellen?

Opschorting is bedoeld als prikkel tot nakoming. In het geval van gedwongen sluitingen kan dat doel niet worden bereikt. Daarnaast is in huurovereenkomsten naar model van de ROZ een verbod op opschorting opgenomen (op straffe van een boete). Huurders wordt daarom aangeraden eerst juridisch advies in te winnen voordat betaling van de huurprijs wordt opgeschort.

Kan de huurder schadevergoeding of herstel verlangen?

In principe niet. Voor schadevergoeding is een toerekenbare tekortkoming van de verhuurder vereist. Alleen als de verhuurder de openingsmogelijkheden heeft gegarandeerd, zal hiervan sprake zijn. De huurder heeft dus niet snel recht op schadevergoeding. Hieronder bespreken wij dat dit soms anders ligt als de verhuurder zonder een specifieke overheidsmaatregel zelfstandig besluit tot sluiting.

Het is wellicht een open deur: de huurder kan geen herstel van het gebrek verlangen. Het verhelpen van het gebrek komt neer op het ongedaan maken van het noodbevel. Dat is voor de verhuurder onmogelijk. De verhuurder is daartoe niet verplicht.

Kan de huurder de huurovereenkomst ontbinden?

De meest vergaande maatregel die de huurder zou kunnen treffen is (buitengerechtelijke) ontbinding van de huurovereenkomst. Voor het recht op ontbinding is toerekenbaarheid van het gebrek aan de verhuurder niet vereist. Wel moet de tekortkoming van voldoende gewicht zijn om de ontbinding te rechtvaardigen. Wanneer daarvan sprake is, verschilt van geval tot geval. In het algemeen zal de gedwongen sluiting minstens meerdere aaneengesloten maanden moeten duren. Een verhuurder zou zich tegen een ontbinding kunnen verweren door een tijdelijke huurprijzvermindering voor te stellen (bijvoorbeeld bij wijze van wijziging van de huurovereenkomst). Als de algemene bepalingen uit 2003 van winkelruimte of kantoorruimte van toepassing zijn, dan is de bevoegdheid van de huurder om te ontbinden overigens uitgesloten.

Wat gebeurt er bij sluitingen door huurder of verhuurder op eigen initiatief?

Niet alleen de overheid kan besluiten dat een gehuurde bedrijfsruimte wordt gesloten. Ook de huurder of de verhuurder kan dat besluit nemen. In het algemeen zal een dergelijk besluit kunnen worden toegekeerd aan de persoon die het besluit neemt. Dit komt niet alleen doordat er geen juridische verplichting tot sluiting bestaat. De Nederlandse regering maakt voortdurend duidelijk dat haar beslissingen steeds zijn gebaseerd op deskundig medisch advies van het RIVM. Daaruit kan worden afgeleid dat er geen objectieve noodzaak tot sluiting bestaat als er geen verplichte sluiting wordt afgekondigd. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de mogelijkheden om een dergelijk besluit te nemen.

Kan de huurder het bedrijf vrijwillig sluiten?

Er komen steeds meer berichten dat huurders het gebruik van de bedrijfsruimte tijdelijk staken zonder daartoe verplicht zijn. Dat doen zij bijvoorbeeld uit gebrek aan personeel, voorzorg tegen besmetting of vanwege de teruglopende bezoekersaantallen (of vaak een combinatie van deze factoren). Een dergelijke 'vrijwillige' sluiting zal vaak in strijd komen met een exploitatieverplichting die voortvloeit uit de huurovereenkomst. De verhuurder zou daarom normaal gesproken (her)opening kunnen verlangen en – na behoorlijke ingebrekestelling – aanspraak kunnen maken op betaling van de contractuele boetes die aan de exploitatieverplichting zijn verbonden.

Gelet op de huidige situatie – de gezondheidsrisico's en de adviezen van de overheid – is het goed denkbaar dat de verhuurder geen aanspraak kan maken op nakoming van de exploitatieplicht. Daarom adviseren wij huurders alvorens tot sluiting over te gaan hierover overleg te voeren met hun verhuurders en verhuurders om oog te hebben voor de ernstige problemen die veel huurders op dit moment ondervinden. Partijen zullen de komende tijd waarschijnlijk extra rekening moeten houden met de gerechtvaardigde belangen van hun wedepartij. Mocht de verhuurder een vrijwillige sluiting verbieden, dan is het verstandig om zo spoedig mogelijk juridisch advies in te winnen over een voorgenomen vrijwillige sluiting.

Kan de verhuurder het gebouw zonder overheidsverplichting sluiten?

Verhuurders van winkelcentra en bedrijfsverzamelgebouwen staan voor de vraag of zij deze locaties niet preventief zullen sluiten. Een vrijwillige sluiting door de verhuurder kan echter tot aansprakelijkheid leiden richting de huurders. Zoals hierboven is opgemerkt, levert een dergelijke sluiting vaak een (juridisch) gebrek op. De huurder kan hierdoor vervolgens een beroep doen op de hem toekomende rechten. De verhuurder kan zich dan mogelijk niet beroepen op de beperkingen in deze rechten in de algemene bepalingen van de ROZ.

Bij vrijwillige sluiting door de verhuurder wordt het gebrek namelijk veroorzaakt door een bewuste tekortkoming van de verhuurder in de nakoming van zijn kernverplichting: de terbeschikkingstelling van het gehuurde. Het is daarom niet uitgesloten dat dit wordt aangemerkt als een ernstige tekortkoming. De tekortkoming zal bovendien aan de verhuurder moeten worden toegerekend, aangezien de verhuurder juist niet verplicht is om tot sluiting over te gaan. Dit betekent dat de verhuurder niet alleen het risico loopt dat de huurder aanspraak maakt op huurprijsvermindering, maar ook op vergoeding van de bedrijfschade.

Meer weten?

Florent is gespecialiseerd in property litigation. Neem contact op met [Jurjen Tuinman](#) of [Tim de Booy](#).

