

LEGAL UPDATE

Opschorting van huur en corona: het gehele financiële plaatje van huurder is relevant

Datum: 12 februari 2021

Tot nu toe lijkt de rechtspraak ervan uit te gaan dat huurder en verhuurder de financiële pijn in het kader van huur voor de helft zouden moeten delen. Daarbij wordt in uitspraken vooral gekeken naar de daling in de omzet bij de huurder. In mijn [Legal Update](#) van vorige week stelde ik de vraag in hoeverre niet ook naar financiële compensatieregelingen die de overheid heeft vastgesteld moet worden gekeken. Uit een [kort geding uitspraak](#) van de rechtbank Gelderland, blijkt dat de (kort geding) rechter dat ook vindt.

In die casus had de huurder van een café de huur opgeschort. De verhuurder was daarmee niet akkoord en vorderde in kort geding ontruiming vanwege de opgelopen huurachterstand. De huurder verweerde zich met de stelling dat er sprake was van een gebrek in huurrechtelijke zin dan wel onvoorziene omstandigheden.

De kantonrechter komt tot het oordeel dat er sprake is van een gebrek (en dat de specifieke ROZ-voorwaarden geen belemmering vormt voor opschorting). Bij de beoordeling wat in het kader van de opschorting (uitstel dus geen afstel; het is een kort geding) acceptabel is overweegt de kantonrechter dat van belang is *welke financiële impact de crisis op [gedaagde] heeft en welke gevolgen de door de hem beoogde wijziging voor [eiser] heeft. Daarbij kunnen ook een rol spelen de maatschappelijke positie en onderlinge verhoudingen van partijen en de aard en ernst van de betrokken belangen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de omvang van het verlies van [gedaagde] als gevolg van de coronacrisis, hoe zijn financiële situatie voor aanvang van de crisis was en in hoeverre [eiser] afhankelijk is van huurinkomsten om bijvoorbeeld haar financieringslasten te voldoen.* Daarbij neemt de kantonrechter de zogenoemde TLV-regeling (de regeling Tegemoetkoming Vaste Lasten) als variabele in de vergelijking mee: *Voor de periode dat de horeca als gevolg van de overheidsmaatregelen geheel gesloten was, van 14 oktober 2020 tot het moment dat de horeca weer (met beperkende maatregelen) open mag, acht de kantonrechter, gelet op het hiervoor weergegeven uitgangspunt, een huurkorting van 25% redelijk, rekening houdend met een tegemoetkoming vaste lasten van 50%. Of [gedaagde] dit bedrag wel of niet zal krijgen, doet daar niet aan af. Voor een andere verdeling is in dit kort geding geen plaats, nu [gedaagde] geen opening van zaken wenst te geven over zijn financiële positie.*

Belangrijk is dus om er rekening mee te houden dat de rechter meer belang lijkt te hechten aan het totale financiële plaatje van de huurder. Tot nu toe lijkt (leek?) de rechtspraak voornamelijk te kijken naar de omzetzijde. Deze kantonrechter lijkt een groter belang te hechten aan de omvang van het verlies en te kijken naar het weerstandsvermogen van de huurder als ondernemer. Maar ook de vraag in hoeverre de verhuurder afhankelijk is van huurinkomsten om aan zijn eigen financieringslasten te voldoen, lijkt relevant. En dat laatste bleef nog wel eens in uitspraken onder de radar. Dat sluit ook aan bij het signaal dat vastgoedbeleggers recentelijk aan banken hebben afgegeven, namelijk dat ook de banken zich naar beleggers wat inschikkelijker moeten tonen. En misschien dat toch de overheid bij voortdurende van de lock down met regelgeving moet komen, zoals in andere landen al het geval is.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

Hans van Noort
+31 30 25 95 581
hansvannoort@vbk.nl