

LEGAL UPDATE

Huurprijs en het coronavirus

Datum: 17 maart 2020

De overheid heeft diverse maatregelen genomen om de verspreiding van het coronavirus in de tijd te temporiseren. Die maatregelen zijn ongekend. Voor huurders en verhuurders is de vraag voor wiens rekening en risico deze maatregelen komen. Ook juridisch brengt het coronavirus veel onzekerheid met zich mee. Tijd voor een eerste verkenning.

Gebrek?

Artikel 7:204 BW bepaalt dat een 'gebrek' aan een gehuurde zaak een staat of eigenschap van het gehuurde of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid is waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat de huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft. De wetgever heeft met gebrek niet alleen gedacht aan een defect van de gehuurde zaak (een lekkend dak) maar ook aan iedere andere omstandigheid waardoor het genot van het gehuurde wordt beperkt. Onder dat laatste vallen ook overheidsmaatregelen (bijvoorbeeld een afsluiting van een weg waardoor niet kan worden bevoorrad).

De eerste reflex is dus te denken dat verplichte sluitingen van winkels en horecapanden onder het begrip 'gebrek' valt en dat de oplossing is te vinden in artikel 7:207 BW dat – kort gezegd – bepaalt dat een huurder op grond van vermindering van het huurgenot door het gebrek, evenredige vermindering van de huurprijs kan vorderen. Temeer omdat in artikel 7:209 BW is bepaald dat van artikel 7:207 BW niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken.

De wetgever heeft het daarentegen wel mogelijk gemaakt om het begrip 'gebrek' te herdefiniëren (dus een andere inhoud te geven). Daarvan is in de praktijk naar hartenlust gebruikgemaakt, met name in de bekende ROZ-standaardhuurovereenkomsten. In de verschillende versies door de jaren heen is met wisselend succes geprobeerd om via herdefinitie van het begrip 'gebrek' (ook) dit soort maatregelen in de risico-sfeer van de huurder te brengen. Linksom of rechtsom: het kan interessant zijn om het huurcontract te beoordelen om te kijken of juist dit contract toch ruimte laat voor discussie met de verhuurder; ook indien het een ROZ-contract betreft.

Als er een specifiek (op maat) gemaakt huurcontract is, dan is de kans groter dat partijen bij het aangaan van de overeenkomst niet hebben voorzien in een van de wet afwijkende regeling of dat zelfs is bepaald dat deze omstandigheden voor rekening en risico van de verhuurder komen. Dan is er zeker aanleiding om het huurcontract erbij te pakken.

Onvoorziene omstandigheden?

In artikel 6: 258 BW is bepaald dat de rechter op vordering van een van de partijen de gevolgen van een overeenkomst kan wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk kan ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden die van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Aan die wijziging of ontbinding kan terugwerkende kracht worden verleend.

De lat is door de wetgever hoog gelegd. De maatregelen die nu door de overheid zijn uitgevaardigd zijn daarentegen ook exceptioneel. Of daarmee de huurder – op zichzelf – slaagt om over die lat heen te komen, kan op dit moment niemand met zekerheid zeggen. Het zal ook van de duur van de maatregel afhangen en de consequenties voor zowel huurder als verhuurder of deze weg voor de huurder een kansrijke is om via deze band de huurprijs aan te (laten) passen.

VAN BENTHEM & KEULEN

ADVOCATEN | NOTARIAAT

Maar al met al: voor huurders en verhuurders is het niet een per definitie gelopen race. Verhuurders kunnen er niet vanuit gaan dat 'hun' huurcontract immuniteit tegen het coronavirus bevat. Er zijn zeker aanknopingspunten voor een huurder om de verschuldigdheid (en hoogte) van de huurprijs aan de orde te stellen. Zoals de premier in zijn toespraak gisteren al aangaf: we staan gezamenlijk voor de opdracht om door deze periode te komen. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid kan zeker worden ingepast in het nu al bestaande juridische kader. Een verhuurder die voor de huurder de deur dichthoudt, zou wel eens van een koude kermis thuis kunnen komen. Een huurder die op voorhand erop rekent bij de rechter een welwillend oor te vinden, ook.

Dit is een Legal Update van Hans van Noort.

Voor meer informatie:

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