VASTGOED JOURNAAL

Corona en de huurprijzen van winkels en horeca

01-02-2021 14:48

Covid-19 kan gevolgen hebben voor de betalingsverplichtingen van huurders van bedrijfsruimte ex artikel 7:290 BW. GMW Advocaten maakte een overzicht van de ontwikkelingen in de rechtspraak. De coronaperikelen werpen echter ook hun schaduw vooruit en zullen wellicht structureel invloed hebben op huurprijzen van winkels en horeca. Hoe kunnen de huurprijzen van lopende contracten in dat geval worden aangepast?

Veel huurders van bedrijfsruimte bedingen in coronatijd een korting op de huurprijs. In de regel beroepen zij zich op een gebrek, onvoorziene omstandigheden en overmacht. Inmiddels is er over dit onderwerp een behoorlijke hoeveelheid jurisprudentie verschenen, met name afkomstig van de lagere rechtspraak. Rode lijn is dat de gevolgen van corona in de regel worden beschouwd als een onvoorziene omstandigheid die moet leiden tot een tijdelijke reductie van de huurprijs. Of er sprake is van een gebrek in de zin van de wet, wordt wisselend beoordeeld. Een beroep op overmacht wordt meestal gepasseerd.

Hof Amsterdam en Rechtbank Den Haag
Inmiddels heeft ook een hogere rechter (hof Amsterdam) zich uitgelaten over de materie en eveneens geoordeeld dat Covid-19 in de gegeven situatie een onvoorziene omstandigheid oplevert. In de rechtspraak wordt wel aangenomen dat de corresponderende “pijn" gelijkelijk gedeeld dient te worden door verhuurder en huurder, hetgeen een huurkorting van 50% impliceert. Zie overeenkomstig een zeer recente uitspraak van de Rechtbank Den Haag (21 januari 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:461). Op de globale richtlijn zijn echter de nodige uitzonderingen.

Onderhandeling
Uiteraard wordt alvorens naar de rechter te stappen meestal door partijen onderhandeld over een (neerwaartse) aanpassing van de huursom. Verhuurders zijn soms wel tot een huurkorting bereid, maar bedingen dat de huurder in dat geval akkoord gaat met een verlenging van de huurtermijn.

Uiteraard dient een huurder in een procedure aannemelijk te maken dat zijn omzet als gevolg van corona is teruggelopen. Van belang is onder meer ook, of er al dan niet sprake is van een gedwongen sluiting van het bedrijf van de huurder en in hoeverre de huurder gebruik kan maken van steunmaatregelen.

Een beroep op onvoorziene omstandigheden door een huurder werd opmerkelijk genoeg zelfs gehonoreerd in het geval dat de huurovereenkomst midden in coronatijd – te weten op 10 april 2020 – door partijen werd gesloten. De rechter in Amsterdam oordeelde op 7 oktober 2020 dat er desondanks sprake was van een onvoorziene omstandigheid en paste een huurkorting toe, omdat hij niet aannemelijk vond dat partijen de coronacrisis en de gevolgen daarvan in de huurovereenkomst hadden verdisconteerd.

Aanpassing huurprijs op grond van artikel 7:303 BW
Niet ondenkbeeldig is als gezegd dat de coronapandemie een structurele daling van de huurprijzen van winkel – en horecaruimten tot gevolg zal hebben. Gedwongen sluitingen en faillissementen zullen daar mede debet aan kunnen zijn. Wat kan de huurder die de coronacrisis heeft overleefd doen om de door hem verschuldigde huur te laten aanpassen aan een eventueel nieuw huurprijsniveau? Dat is in de wet en veelal in (algemene bepalingen van) huurcontracten geregeld.

Verhuurder en huurder kunnen bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurprijs afspreken die zij redelijk vinden. Er is sprake van contractsvrijheid. Op grond van artikel 7: 303 BW kan de huurder of verhuurder echter na ommekomst van de overeengekomen huurtermijn of - bij een huurovereenkomst voor onbepaalde

tijd - na vijf jaar, een huurprijsvaststelling vorderen. Alvorens een dergelijke eis bij de kantonrechter te kunnen neerleggen, dient de huurder (of verhuurder) op grond van artikel 7: 304 BW een advies aan deskundigen te vragen. Die deskundigen dienen te adviseren welke huurprijs zij redelijk achten, daarbij rekening houdend met huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, gemeten over een voorgaande periode van vijf jaar.

Deskundigenadvies
Hoeveel en/of welke deskundigen partijen raadplegen, kunnen zij zelf bepalen. Meestal is dat contractueel geregeld. Komen partijen niet tot een vergelijk, dan kan de rechter verzocht worden een deskundige te benoemen.

Leidt het advies van de deskundige(n) niet tot overeenstemming tussen partijen over een nieuwe huurprijs, dan staat het huurder en/of verhuurder vrij een huurprijsvaststelling te vorderen bij de rechter. Wordt een dergelijke vordering uiteindelijk toegewezen, dan geldt als aanvangsmoment van de nieuwe huurprijs de dag waarop die vordering is ingesteld.

De kosten van een deskundigenadvies worden beschouwd als proceskosten en worden in de regel gelijkelijk tussen partijen verdeeld en gedragen. Algemene bepalingen bevatten weleens een afwijkende regeling. De rechter kan ook bepalen dat de partij die in het ongelijk gesteld wordt, opdraait voor de kosten van het deskundigenadvies.

Een bijdrage van mr Raymond de Mooij, advocaat bij GMW advocaten. Meer informatie? Neem contact op via r.demooij@gmw.nl of 070-3615048, of bezoek de website www.gmw.nl.

Vergelijkbare panden
De rechter kijkt bij de beoordeling van de betreffende vordering naar het gemiddelde van de huurprijzen van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse, gemeten in een tijdvak van vijf jaar voorafgaand aan de dag van het instellen van de vordering. In de rechtszaal worden vaak discussies gevoerd over de panden die door partijen (of eerder door de deskundigen) als vergelijkingsmateriaal worden/zijn aangedragen. De rechter bepaalt uiteindelijk welke vergelijkingspanden hij als uitgangspunt neemt.

Stelt de rechter een nieuwe huurprijs vast, dan geldt deze met ingang van de dag waarop de rechter die wijziging doet ingaan. Dat is zoals gezegd in de regel de dag waarop de betreffende vordering bij dagvaarding is ingesteld. Als al eerder een verzoek tot benoeming van een deskundige bij de rechter is ingediend, geldt de datum van dat verzoek. Vanaf de ingangsdatum is de in het ongelijk gestelde partij ook wettelijke handelsrente verschuldigd over het verschil.

Tot zover in hoofdlijnen de route die gevolgd dient te worden indien aanpassing van de huurprijs gewenst wordt. Voor alle duidelijkheid: de vordering kan zowel ingesteld worden door de huurder die verlaging van de huurprijs wenst, als door de verhuurder die verhoging van de huurprijs nastreeft.