

**AANDACHT VOOR DE HUISVESTINGSLASTEN IS VOOR EEN RETAILONDERNEMER BELANGRIJK,
MAAR JUIST NU IN DESE BIZARRE CORONA-TIJDEN IS DAT ZELFST VAN ESSENTIEEL BELANG!!**

Geachte Retail-ondernemer,

Juist in de deze tijd waarin de Corona-pandemie diepe “financiële” - en “emotionele” - wonden slaat in het voortbestaan van retail- en horeca ondernemers heeft de Hoge Raad op 24 december 2021 duidelijkheid geschept en een lichtpuntje voor ondernemers gecreëerd.

De rechtbank Limburg heeft bij vonnis een aantal vragen aan de Hoge Raad gesteld over de huurrechtelijke gevolgen van de COVID-19 crisis.

De 2 belangrijkste vragen die zijn gesteld zijn:

1. “vormt de beperking in het gebruik van het gehuurde een onvoorziene omstandigheid die tot huurprijsvermindering kan leiden?;
2. Zo, ja, welke omstandigheden van het geval wegen mee bij het bepalen of verdelen van de schade?”

Op de 1^e vraag antwoordt de Hoge Raad meer in het voordeel van huurders en ook meer in lijn met de lagere rechtspraak tot op heden.

De Hoge Raad concludeert het volgende:

“de omstandigheid dat een huurder die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek, als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie de door hem gehuurde winkelruimte (artikel 7:290 BW - bedrijfsruimte) niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, is bij een huurovereenkomst gesloten vóór 15 maart 2020 sprake van een onvoorziene omstandigheid op grond waarvan de rechter de huurovereenkomst kan aanpassen door de huurprijs te verminderen.”

Als antwoord op de 2^e vraag biedt de Hoge Raad vervolgens een handvat voor de berekening van de huurprijsvermindering.

De Hoge Raad stelt voorop dat de bedoelde onvoorziene omstandigheid, noch in de risicosfeer van verhuurder, noch in de risicosfeer van huurder ligt. De Hoge Raad ziet dan ook aanleiding om het ondervonden nadeel gelijkmatig te verdelen tussen verhuurder en huurder, e.e.a. voor zover het nadeel niet reeds is gecompenseerd via overheidssteun de vorm van “Tegemoetkoming Vaste Lasten”(TVL).

De huurprijsvermindering dient aan de hand van de zogenaamde “vastelastenmethode” berekend te worden. Bij deze methode wordt de TVL rechtstreeks in mindering gebracht op de vaste lasten van de huurder en de overgebleven “pijn” dient op basis van omzetsdalingen gelijkmatig door partijen te worden gedeeld.

De huurprijsdeskundigen van BedrijfsHuurAdviesCentrum (BHAC) zijn bedreven in het vaststellen van deze huurprijsvermindering en staan ook GMS retail- en horecaondernemers dan ook graag bij om deze huurprijsvermindering bij verhuurders te vorderen.

Behoudens deze “tijdelijke” huurprijsvermindering op grond van onvoorziene omstandigheden biedt de wetgever ook mogelijkheden om de huurprijs structureel aan te passen.

Huurprijsherziening winkelruimte

Zowel huurders als verhuurders hebben wettelijk de mogelijkheid om de huurprijs van een winkelruimte na de eerste huurtermijn te herzien. Om huurders van winkelruimte- en horecaruimten te beschermen tegen onredelijk hoge huurprijzen biedt de wet (ex. art 7:303 BW) de mogelijkheid om de huurprijs iedere vijf jaar aan te passen.

De huurprijs van middenstandsbedrijfsruimte mag onder de volgende omstandigheden worden herzien:

- Als de huurovereenkomst zich niet meer in de eerste overeengekomen huurtermijn bevindt. In de meeste gevallen is dat na de eerste vijf of tien jaar na het afsluiten van de huurovereenkomst;
- als de huurprijs, buiten de jaarlijkse indexering in de afgelopen vijf jaar niet is herzien;
- als de huurprijs niet meer in overeenstemming is met die van bedrijfsruimte ter plaatse;
- als huurder of verhuurder op welk moment dan ook en door welke omstandigheden dan ook met elkaar afspreken dat de huurprijs -al dan niet tijdelijk- wordt herzien.

BedrijfsHuurAdviesCentrum (BHAC) is een landelijk opererende huurprijs adviseur die kan optreden als partij-deskundige (voor huurders) om hun belangen te behartigen en daarnaast ook als 3^e deskundige danwel benoemt door rechtbanken om in juridische procedures de huurprijs conform ex. artikel 7:303 BW vast te stellen.

Voor een vrijblijvend advies over een tijdelijke huurprijsvermindering en of een structurele huurherziening zijn de onderstaande huurprijsadviseurs van BHAC voor GMS-leden beschikbaar.

De heer mr. L.C. Soro RT RVGME
Huurprijsdeskundige | Register taxateur o.z.

De heer R.C. Spijker bc.
Huurprijsdeskundige