

(Handels)huur in tijden van covid-19: wie is het kind van de rekening?

Eerder deze maand berichtte de media uitgebreid over een opvallend vonnis van de vrederechter te Etterbeek, waarbij de huurder van een niet-essentiële handelszaak omwille van 'Corona overmacht' vrijgesteld wordt van betaling van de huur voor de periode van verplichte sluiting.

Deze uitspraak is de meest gemediatiseerde in een groeiend aantal uitspraken over de gevolgen van de COVID-19 maatregelen op de huurrelaties.

Helaas valt nog weinig lijn te bespeuren en gaat de rechtspraak drie kanten uit:

- De huur is volledig verschuldigd (Vrederechter Houthalen-Helchteren, Leuven, Elsene)
- De huur wordt gereduceerd tijdens de COVID-19 maatregelen (Vrederechter Brugge)
- De huur is niet verschuldigd wegens overmacht (Vrederechter Antwerpen), , Etterbeek)

IS CORONA OVERMACHT VOOR DE HUURDER?

Er bestaat nog weinig discussie dat de COVID-19 pandemie en de verplichte (collectieve) sluiting van niet-essentiële winkels overmacht kan uitmaken. De vraag blijft echter of deze overmacht er ook voor zorgt dat de verhuurder zijn verbintenis tot het verschaffen van rustig huurgenot niet nakomt en of dit als gevolg heeft dat ook de huurder zijn verbintenissen niet moet nakomen.

Finaal is de vraag dus wie uiteindelijk het risico van deze overmacht zal moeten dragen: de huurder of de verhuurder?

De verbintenis tot leveren van het goed wordt voornamelijk bij het begin van de huurovereenkomst uitgevoerd. Eens het goed ter beschikking gesteld werd, heeft de verhuurder voldaan aan zijn leveringsplicht. De voorwaarden die de overheid oplegt om in dat onroerend goed de geplande uitbating te kunnen organiseren komen, behoudens contractuele afwijkingen, ten laste van de huurder.

Artikel 1719 BW verplicht de verhuurder echter ook de huurder tijdens de duur van de overeenkomst het rustig genot van het gehuurde goed te verzekeren. Dit betreft een verbintenis van de verhuurder om iets niet te doen. Het garanderen van het **rustig genot** betreft dus enkel een verbintenis voor de verhuurder om zich te onthouden van daden **in feite** en **in rechte**, die dit huurgenot kunnen storen (artikel 1725 B.W.). Zo kan de verhuurder niet zomaar het gehuurde zelf blijven gebruiken of gedurende huurovereenkomst een erfdienstbaarheid toestaan op het gehuurde goed. Indien een derde (bijvoorbeeld de overheid) een genotstoornis veroorzaakt zonder betrokkenheid of nalaten van de verhuurder, dan moet de huurder hier in regel zelf voor instaan.

Is de beslissing van de overheid tot sluiten van niet-essentiële handelszaken dus een genotstoornis waarvoor de verhuurder dient in te staan?

De overheidsmaatregelen houden verder ook geen verbod in het gehuurde pand te gebruiken, maar betreffen enkel een specifiek gebruik van het pand. De overmacht rust niet op het

gehuurde pand en dus niet op de verhuurder, maar op de uitbating van de huurder. De huurder draagt het economisch risico van deze uitbating.

Enkel het contact met publiek wordt door de COVID-19 maatregelen uitgesloten en de huurder kan voor het overige het gehuurde pand blijven gebruiken, voor opslag, e-commerce, renovatiewerken en in de tweede golf ook voor “click & collect” initiatieven en de organisatie van de afhaal....

Daarentegen is in de handelshuur contact met het publiek een essentiële toepassingsvoorwaarde wat ontbreekt bij andere vormen van huur. Huurders die geen kleinhandel uitbaten en dus geen handelshuurder zijn, worden slechts onrechtstreeks getroffen door de collectieve sluiting en het tijdelijk en gedeeltelijk stilleggen van de economie naar aanleiding van de overheidsmaatregelen.

TUSSENOPLOSSINGEN?

Indien met aanneemt dat de verhuurder tekort schiet in zijn ter beschikking stelling, is het logisch om te oordelen dat dit door overmacht gebeurt. Bij een wederkerige overeenkomst is dan het gevolg van deze overmacht aan de zijde van de verhuurder, dat de vergoeding voor de aldus niet geleverde prestatie ook niet moet betaald worden.

Maar zoals gezegd is het verre van vanzelfsprekend dat de verhuurder tekort schiet in zijn verbintenis om het huurgenot te verschaffen.

Een tussenoplossing kan zijn om artikel 1722 BW in te roepen dat stelt dat:

“Indien het verhuurde goed gedurende de huurtijd door toeval geheel is teniet gegaan, is de huur van rechtswege ontbonden; indien het goed slechts ten dele is teniet gegaan, kan de huurder, naar gelang van de omstandigheden, ofwel vermindering van de prijs, ofwel zelfs ontbinding van de huur vorderen. In geen van beide gevallen is schadeloosstelling verschuldigd.”

De verplichte sluiting kan dan gelden als een tijdelijke/gedeeltelijke onbeschikbaarheid, die aanleiding geeft tot huurvermindering.

Er zou ook in concreto kunnen gekeken worden welke diensten (bv. marketing in shoppingcentra, animatie van het gehuurde goed, ...) de verhuurder door de Corona overmacht niet meer uitvoert, zodat enkel hiervoor een vermindering van de huurprijs/lasten wordt toegekend.

GEEN LIJN IN DE RECHTSPRAAK

Bij gebrek aan contractuele regelingen, moeten vrederechters deze overmacht dus finaal op een van beide partijen afwentelen.

Een greep uit een aantal opvallende recente vonnissen leert alvast dat de meningen verdeeld zijn:

Huurvermindering

- De vrederechter te **Brugge** oordeelt dat de sluiting door epidemie geen overmacht is en deel uitmaakt van de normale risico's van het handelsverkeer. De pandemie nam

echter dergelijke vormen aan, waardoor hier nu misschien wel sprake van kan zijn. In ieder geval kan de bestemming van het goed en de hoge huurprijs gelet op de pandemie niet aangehouden blijven. De hoge huurprijs was slechts te rechtvaardigen gelet op de aanwezigheid van vele toeristen, wat uiteraard tijdens de pandemie niet het geval was. Daarom herleidt de vrederechter de huurprijs tijdelijk naar 25% voor de periode van de sluiting, omdat er sprake was van een (gedeeltelijk) tenietgaan van het gehuurde goed (zie ook ons eerder artikel (link: <https://racinebrussels.eu/fr/le-coronavirus-son-impact-sur-les-contrats-b2b-en-cours/>) en op basis van de contractuele 'loyauteit'.

Huurkwijschelding

- De Vrederechter te **Antwerpen** oordeelde (bij verstek) dat de uitbater van een horecazaak geen huurgelden verschuldigd was doordat de verhuurder het rustige genot niet kon garanderen gedurende de verplichte sluiting.
- De Vrederechter te **Etterbeek** oordeelt dat door overmacht geen genot kan worden verzekerd van het gehuurde goed en dat het tijdelijk stockeren van de voorraad in het gehuurde goed niet volstaat om het verlies van dit genot te compenseren. Het gevolg is dan dat de hieraan verbonden prestatie van het betalen van de huur, ook vervalt door overmacht.

Geen huurkwijschelding (maar eventueel wel schorsing)

- Opnieuw bij de uitbating van een horecazaak benadrukte de (Franstalige) Vrederechter te **Elsene** dat de stelling dat een verhuurder aansprakelijk is doordat het rustig genot niet wordt verzekerd op basis van overmacht, een feitelijke contradictie inhoudt. Er is inderdaad een overmachtssituatie in hoofde van de huurder, aangezien deze niet kan uitbaten, maar dit mag geen reden zijn om zich definitief van de verplichting tot betalen van deze huurgelden te kwijten. Er is sprake van een mogelijke schorsing, die later moet ingehaald worden, zo nodig door middel van een afbetalingsplan.
- De Vrederechter te **Leuven** wijst erop dat de verhuurder geen verbod tot verhuur wordt opgelegd. De huurder wordt slechts een verbod tot uitbating opgelegd dat enkel de fysieke uitbating betreft waardoor de huurder zijn online activiteiten vanuit het gehuurde goed kan organiseren of heeft georganiseerd en het goed ook verder kon gebruiken voor het opslaan van de voorraad en de eigen winkelinrichting. Het vonnis wijst ook op het verschil tussen de huurder (een 'grote retailer') en kleine middenstanders, zonder echter duidelijk te stellen of 'kleine middenstanders' dan wel een kwijtschelding van de huur zouden krijgen voor de periode van verplichte sluiting.
- De Vrederechter van **Houthalen-Helchteren** oordeelt in dezelfde lijn en wijst erop dat de huurder wel en de verhuurder niet kan genieten van bepaalde steunmaatregelen van de overheid voor de periode van sluiting.

BESLUIT: BETER DUIDELIJKE AFSPRAKEN MAKEN

Het valt in ieder geval aan te raden om met de(ver)huurder een minnelijk akkoord te vinden om de lasten van deze pandemie te verdelen. Er is op vandaag namelijk absoluut geen duidelijke strekking in het voordeel van de verhuurder of de huurder.

Ten slotte valt de reactie van de stabiliteit van de huurprijzen op de markt nog af te wachten. Een (voorlopig uitblijvende) faillissementengolf naar aanleiding van de COVID-19 crisis zou

mogelijks voor leegstand en een overaanbod op de huurmarkt kunnen zorgen, wat de huurprijzen kan doen dalen. De Handelshuurwet voorziet een mechanisme van huuraanpassing aan evoluties in de huurmarkt om de drie jaar op voorwaarde dat de huurwaarde naar aanleiding van *nieuwe (objectieve) omstandigheden* minstens 15% gestegen of gezakt is.

Stijn CLAEYS
Arne BAERT

