

Coronablog – niet gedwongen gesloten, toch in de problemen? winkels



Om te weten hoe het juridisch zit ten aanzien van de (ver)huur van ruimten waarvan de exploitatie door het kabinet is verboden (horeca, maar nu ook alle “contactberoepen” zoals kappers, fysiotherapeuten, tandartsen etc.), verwijzen wij u graag naar onze eerdere blogs over onvoorziene omstandigheden, overmacht, redelijkheid en billijkheid en de gebrekenregeling. Onderbelicht is nog hoe het zit met ruimten waarvan de exploitatie op dit moment (!) niet is verboden. Vandaag komen de winkels (7:290 BW) aan de orde. Morgen de kantoorruimten (7:230a BW).

We schreven al dat huurders die gedwongen moeten stoppen naar onze overtuiging niet aan hun exploitatieverplichting kunnen worden gehouden en dat het standpunt dat zij geen of minder huur verschuldigd zijn minstens verdedigbaar is. Dat zij dan nog wel verschillende artikelen van de ROZ

- die bepalen dat zij geen huur mogen verminderen of opschorten - moeten wegpoetsen is dan nog wel een uitdaging, maar via de vier leerstukken uit onze eerdere blogs zien wij daarvoor wel aanknopingspunten. Uiteindelijk zullen rechters hier een oordeel over moeten vellen en die zullen alle feiten en omstandigheden afwegen. Het blijft maatwerk. U kunt daar reeds nu in uw onderhandelingen op vooruit lopen.

Huurders van winkels die niet gedwongen moeten stoppen, hebben niet per definitie een in juridisch opzicht slechte zaak. Belangrijk is naar onze overtuiging welk “advies” van het kabinet in welke mate exploitatie feitelijk verhindert of moeilijk maakt. Denk aan het advies tot sociale onthouding en aan het meer dwingende advies tot het houden van 1,5 meter afstand van elkaar dat zelfs gehandhaafd wordt op dit moment. Voorbeelden: een opticien/brillenwinkel (deels geen “contactberoep” zouden wij menen) ondervindt zeer waarschijnlijk meer beperkingen van deze adviezen dan een kledingwinkel en een parfumerie ondervindt meer beperkingen dan een groothandel in ijzerwaren. De opticien/brillenwinkel en de parfumerie hebben dan ook meer reden tot huurprijsreductie dan de kledingwinkel en de groothandel. Zij kruipen met andere woorden al snel toe naar wat juridisch geldt tussen verhuurders en huurders die wel gedwongen moeten stoppen. Wij noemen dit een afgeleide maar redelijke redenering waarbij elk geval op zichzelf zal moeten worden beoordeeld.

Voor al uw vragen hebben wij een Corona – **HELPDESK** opgericht. Belt u ons – geheel vrijblijvend – met de vragen waar u vandaag of de komende weken mee zit. Wij kunnen u dan kort informeren over mogelijke oplossingsrichtingen voor uw situatie.

[PHAROS advocaten](#)

+31 (0)35 7110844