



De huurbetaling

Een praktisch overzicht van tijdelijke maatregelen

De gebeurtenissen in verband met het Coronavirus (COVID-19) houden huurders en verhuurders bezig. Huurders staat het water tot aan de lippen en zij willen zo snel mogelijk verlichting van hun maandlasten. Verhuurders hebben ook hun financiële verplichtingen en kunnen vaak niet zomaar akkoord gaan met uitstel van betaling.

Wij volgen de ontwikkelingen op de voet. Dit overzicht met mogelijke tijdelijke afspraken helpt u verder.

Wat is uw situatie?

Bent u huurder of verhuurder en wilt u weten wat uw rechten en verplichtingen zijn? Allereerst is het belangrijk om te weten wat u met elkaar hebt afgesproken in de huurovereenkomst. Verder zijn er rechten en verplichtingen die uit de wet of (nieuwe) regelingen voortvloeien. In zijn algemeenheid geldt dat een huurder niet eenzijdig kan besluiten tot wijziging van de voorwaarden van de huurovereenkomst, ook niet tijdens deze corona crisis. Als u behoefte heeft aan een expert die uw rechtspositie in kaart brengt, dan adviseren wij u graag.

Als u uw rechtspositie kent, kunt u met de wederpartij in overleg over een tijdelijke oplossing.

De onderstaande mogelijke afspraken zijn een denkrichting – als een menukaart - voor het geval verhuurder en huurder beiden vinden dat er een tijdelijke oplossing nodig is. Wij helpen u graag met het vastleggen van de afspraken.

Uitstel van betaling

Tot een bepaalde datum hoeft huurder geen huur te betalen. Huurder is de huur alsnog verschuldigd op een later moment.

Tijdelijke huurverlaging

Er is een aantal varianten denkbaar:

- ▶ huur ter hoogte van de draagkracht van de huurder
- ▶ huur ter hoogte van de (huidige) maandlasten van de verhuurder. Wij zien dat banken tijdelijk uitstel van aflossing verlenen. Dan zijn de kosten van de verhuurder tijdelijk lager en zo kan verhuurder gemakkelijker meewerken aan tijdelijke maatregelen
- ▶ huur ter hoogte van de helft van de laatst geldende huur, zodat het risico verdeeld wordt

Inroepen (bank)garantie

Vaak is er een bankgarantie of waarborgsom ter hoogte van drie maanden huur. Partijen kunnen overeenkomen dat verhuurder de garantie nu inroept en dat huurder binnen een bepaalde termijn een nieuwe bankgarantie moet stellen of waarborgsom moet storten.

Onderverhuur

Normaliter niet zonder toestemming toegestaan. Denk nu aan tijdelijke verhuur als opslagruimte voor supermarkten of gebruik door maatschappelijke functies.

Kortere betaaltermijnen

Betaling per maand of per week in plaats van per maand of kwartaal.

Voortijdige huurbeëindiging

Normaliter moet de contractuele looptijd worden uitgediend. Ter afwending van een faillissement van huurder kan het huurcontract zonder schadevergoedingsplicht door huurder worden beëindigd.

Vrijstelling van de exploitatieverplichting

Normaliter moet huurder het gehuurde steeds in gebruik houden op straffe van een boete.

Wat HVG Law voor u kan doen:

Het nieuwe Coronavirus raakt Nederland hard. Wij staan klaar om u te helpen alle uitdagingen het hoofd te bieden in deze ingrijpende en heftige tijden. Wij begrijpen wat u overkomt en denken mee. Met praktische adviezen en oplossingen ontzorgen wij u op juridisch gebied.

COVID-19 helpdesk

Onze helpdesk is bereikbaar via:
info@hvglaw.nl



Anne Bos
Advocaat Real Estate
E: anne.bos@hvglaw.nl
T: 06 21 25 25 19



Olivier Alberts
Advocaat Real Estate
E: olivier.alberts@hvglaw.nl
T: 06 29 08 41 34

Over HVG Law

HVG Law LLP (HVG Law) behoort tot de top van de Nederlandse advocatuur en notariaat en kenmerkt zich door een ondernemende, innovatieve en oplossingsgerichte benadering. HVG Law biedt, met meer dan 150 toegewijde en pragmatische advocaten en (kandidaat-)notarissen, hoogwaardig juridische dienstverlening vanuit een brede en multidisciplinaire context. Onze advocaten en (kandidaat-)notarissen zijn actief op alle rechtsgebieden en sectoren die voor het bedrijfsleven, bestuurders, aandeelhouders en overheden relevant zijn en hebben kennis van uw business én markt. Op onze vestigingen in Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Eindhoven, New York, Chicago en San Jose (Donahue & Partners LLP in de VS) zijn wij in staat onze nationale en internationale cliënten oplossingen te bieden voor juridische vraagstukken. In Nederland heeft HVG Law LLP een strategische alliantie met Ernst & Young Belastingadviseurs LLP en tevens maken wij onderdeel uit van het global EY Law netwerk.