

Stand: 09.04.2020

Korte memo: huren en COVID-19

Wat is de huidige situatie voor huurders en verhuurders?

Vraag 1: wat staat er in § 240 EGBGB met betrekking tot het huurrecht?

In § 240 §2 EGBGB wordt geen onderscheid gemaakt tussen consumenten, kleine ondernemers of andere personen. Dit betekent dat deze verordening voor IEDEREEN geldt.

§ 2 Beperking van de opzegging van de huur- en pachtovereenkomst

(1) De verhuurder mag een huurovereenkomst voor grond of gebouwen niet opzeggen uitsluitend gebaseerd op het feit dat de huurder de huur voor de periode van 1 april 2020 tot en met 30 juni 2020 - ondanks het feit dat deze verschuldigd is - niet betaalt, voor zover het niet betalen het resultaat is van de gevolgen van de COVID 19-pandemie. Het verband tussen de COVID 19-pandemie en het niet betalen van de huur moet worden aangetoond. Andere beëindigingsrechten blijven bestaan.

(2) Van paragraaf 1 mag niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

(3) Paragraaf 1 en 2 zijn dienovereenkomstig van toepassing op huurcontracten.

(4) Paragraaf 1 tot en met 3 zijn slechts van toepassing tot en met 30 juni 2022.

Belangrijk: Het recht om nakoming te weigeren volgens § 240 EGBGB § 1 Moratorium geldt NIET voor huurovereenkomsten (zie § 240 § 1 paragraaf 4 EGBGB).

Vraag 2: concreet - wat staat er nu eigenlijk?

Het is belangrijk om te begrijpen dat § 240 § 2 Beperking van de beëindiging van huur- en leasecontracten EGBGB alleen stelt dat de huurovereenkomst niet mag worden **beëindigd** wegens een te late betaling.

Derhalve staat er NIET in:

- Dat andere gronden voor beëindiging uitgesloten zijn (zie einde paragraaf 1);
- Dat de huurder niet hoeft te betalen. De huur blijft verschuldigd. Dit is belangrijk, want dit is wat de gevolgen van het in gebreke blijven teweegbrengt (bv. verdragingsrente, vergoeding van juridische kosten).

Bovendien hoeft de huurder vanwege de COVID-19 pandemie niet te betalen. De huurder draagt de overeenkomstige motiveringsplicht. Hij moet de aangevoerde redenen plausibel maken.

Vraag 3: wat geldt er na 30 juni 2020?

Deze nieuwe regeling geldt slechts tot en met 30 juni 2020, d.w.z. als de huurder ook na 30 juni 2020 niet betaalt en als de huurachterstand na deze datum voldoende is voor opzegging, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst opnieuw opzeggen.

De achterstallige huur voor de periode van 01 april 2020 tot en met 30 juni 2020 moet uiterlijk op 30 juni 2022 worden terugbetaald. (Dit betekent niet dat er vóór die datum geen terugbetaling hoeft plaats te vinden. De wet beschrijft de uitzondering, niet de regel. De rentereglementeringen blijven van toepassing, dus een onnodige vertraging is voor de huurder niet erg interessant).

Deskundige kennis: de federale regering heeft een verordening die de opschorting van de opzegging voor de periode van 01.07.2020 tot en met 30.09.2020 kan verlengen.

Tip:

Voor verhuurders: accepteer geen eenvoudig verzuim van de huurder om te betalen. Ga alleen akkoord na een plausibele reden en spreek een concrete terugbetalingstermijn af.

Voor huurders: stop niet zomaar met betalen. Geef een goede reden en benader de verhuurder proactief.