

# ECLI:NL:HR:2021:1974

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	24-12-2021
Datum publicatie	24-12-2021
Zaaknummer	21/01584
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2021:902
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Prejudiciële beslissing
Inhoudsindicatie	Prejudiciële vragen (art. 392 Rv). Overeenkomstenrecht. COVID-19. Coronapandemie. Huur bedrijfsruimte (art. 7:290 BW). Omzetsdaling wegens overheidsmaatregelen. Niet of slechts in geringe mate kunnen exploiteren van gehuurde. Onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW). Huurprijnsvermindering. Verdisconteren tegemoetkoming vaste lasten (TVL). Rekenmodel (“vastelastenmethode”). Gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJB 2022/106 JOM 2022/2

## Uitspraak

HOGE RAAD DER NEDERLANDEN

CIVIELE KAMER

**Nummer** 21/01584

**Datum** 24 december 2021

PREJUDICIËLE BESLISSING

In de zaak van

[verzoeker],  
wonende te [woonplaats],  
in eerste aanleg EISER in conventie en VERWEERDER in reconventie,  
hierna: [verzoeker],  
niet verschenen in de prejudiciële procedure,

tegen

HEINEKEN NEDERLAND B.V.,  
gevestigd te Amsterdam,  
in eerste aanleg GEDAAGDE in conventie en EISERES in reconventie,  
hierna: Heineken,  
niet verschenen in de prejudiciële procedure.

## **1. De prejudiciële procedure**

Bij tussenvonnissen in de zaak 8759667/CV EXPL 20-4630 van 31 maart 2021 heeft de kantonrechter te Roermond op de voet van art. 392 Rv prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld.

Partijen hebben afgezien van schriftelijke opmerkingen als bedoeld in art. 393 lid 1 Rv.

Na daartoe desgevraagd in de gelegenheid te zijn gesteld, hebben B.T.M. van der Wiel, advocaat bij de Hoge Raad, T. van Tatenhove en L.A. Burwick., namens Charlius Amsterdam Hotel Property B.V. (hierna: Charlius), P.A. Fruytier, advocaat bij de Hoge Raad, namens de vereniging INretail en T.T. van Zanten en M.E. ten Brinke, advocaten bij de Hoge Raad, namens Hudson's Bay Company ULC op de voet van art. 393 lid 2 Rv schriftelijke opmerkingen gemaakt.

De conclusie van de plaatsvervangend Procureur-Generaal M.H. Wissink strekt tot beantwoording van de prejudiciële vragen zoals voorgesteld onder 4.44 en 5.38 van de conclusie.

De advocaat van Charlius heeft schriftelijk op die conclusie gereageerd. Omdat Charlius geen partij is als bedoeld in art. 44 lid 3 Rv in het geding dat aanleiding heeft gegeven tot het stellen van prejudiciële vragen aan de Hoge Raad, heeft de Hoge Raad deze reactie terzijde gelegd.

## **2 Uitgangspunten en feiten**

2.1 In deze prejudiciële procedure staat centraal of en, zo ja, op welke wijze de overeengekomen huurprijs kan worden verminderd als een huurder van bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:290 BW die voor zijn omzet afhankelijk is van de komst van publiek, deze ruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie.

2.2 Bij de beantwoording van de prejudiciële vragen gaat de Hoge Raad uit van de volgende feiten:

- (i) [verzoeker] verhuurt aan Heineken een pand. Heineken verhuurt dat pand aan de vennootschap onder firma [A] (hierna: [A]), die daarin een horecabedrijf exploiteert. Zowel de tussen [verzoeker] en Heineken als de tussen Heineken en [A] gesloten huurovereenkomst betreft bedrijfsruimte als bedoeld in art. 7:290 BW (hierna: 290-bedrijfsruimte).
- (ii) Heineken heeft ongeveer 130 panden in eigendom die zij aan horecaondernemers verhuurt en ongeveer 600 panden die zij huurt en vervolgens onderverhuurt aan horecaondernemers.
- (iii) In verband met de uitbraak van COVID-19 is de horeca van overheidswege gedwongen gesloten geweest in de periode van 15 maart 2020 tot 1 juni 2020.
- (iv) Daartoe aangespoord door Koninklijke Horeca Nederland heeft Heineken besloten haar huurders tegemoet te komen (onder andere) door twee maanden huur (april en mei 2020) kwijt te schelden. In verband daarmee heeft Heineken aan haar verhuurders, onder wie [verzoeker], het voorstel gedaan dat de verhuurder afziet van de huurprijs over een van die twee maanden. [verzoeker] heeft aan Heineken laten weten niet met dit voorstel akkoord te gaan.

2.3 In deze procedure vordert [verzoeker] in conventie, samengevat, een verklaring voor recht dat Heineken niet bevoegd is om een door haar aan [A] verstrekte huurkorting aan [verzoeker] door te berekenen, en veroordeling van Heineken tot betaling van het door haar reeds ingehouden bedrag.

Heineken vordert in reconventie primair de huurprijs over de maanden april en mei 2020 met 50% te verminderen en subsidiair de huurovereenkomst te wijzigen in die zin dat de huurprijs over de maanden april en mei 2020 50% bedraagt van de overeengekomen huurprijs.

2.4 De kantonrechter heeft op de voet van art. 392 e.v. Rv de hierna in 2.5 te vermelden prejudiciële vragen aan de Hoge Raad gesteld.<sup>1</sup> Hieraan heeft de kantonrechter, samengevat, de volgende overwegingen ten grondslag gelegd.

In reeds bestaande rechtspraak wordt een huurkorting in verband met de corona-overheidsmaatregelen doorgaans bereikt door toepassing van art. 6:258 BW of art. 6:248 BW. Dat is ook het geval als eerst is aangenomen dat de corona-overheidsmaatregelen leiden tot een genotsvermindering van het gehuurde die niet aan de huurder is toe te rekenen en die kan worden aangemerkt als een gebrek als bedoeld in art. 7:204 BW. De redenen daarvoor zijn dat de verhuurder zich veelal beroept op een beding in de huurovereenkomst dat huurprijzvermindering op grond van de gebrekenregeling van art. 7:204 BW uitsluit en dat de in art. 7:207 BW geregelde huurprijzvermindering aanknoopt bij de aard en omvang van het gebrek terwijl in het bijzonder art. 6:258 BW een ruimer beoordelingskader biedt. (rov. 4.3-4.4)

In de maatschappij bestaat behoefte om de schade van de coronaoverheidsmaatregelen voor huurders van bedrijfsruimte te verdelen over huurders en verhuurders. De juridische inbedding is bepalend voor de maatstaven aan de hand waarvan kwesties als in dit geding aan de orde moeten worden beoordeeld, maar het is niet duidelijk hoe deze inbedding kan en mag plaatsvinden. (rov. 4.5)

2.5 De prejudiciële vragen luiden als volgt:

“1. Dient de als gevolg van de coronacrisis van overheidswege opgelegde sluiting van de horeca beschouwd te worden als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW?

2. Zo ja, aan de hand van welke criteria moet dan de mate van huurprijzvermindering worden beoordeeld?

3. (Of) vormt de beperking in het gebruik van het gehuurde een onvoorziene omstandigheid die tot huurprijzvermindering kan leiden?

4. Zo ja, welke omstandigheden van het geval wegen mee bij het bepalen of verdelen van de schade?”

### **3 Beantwoording van de prejudiciële vragen**

3.1 De Hoge Raad ziet aanleiding de derde en vierde prejudiciële vraag eerst te beantwoorden. Deze beantwoording zal mede betrekking hebben op andere 290-bedrijfsruimte dan horeca, en niet alleen op sluiting maar ook op andere overheidsmaatregelen – waaronder begrepen overheidshandelen zoals adviezen – in verband met de coronapandemie als gevolg waarvan het gehuurde niet of slechts in geringe mate kan worden geëxploiteerd. Onder het niet of slechts in geringe mate kunnen exploiteren van het gehuurde wordt in deze uitspraak ook begrepen dat geen of veel minder publiek in de gehuurde 290-bedrijfsruimte komt als gevolg van overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie.

*De derde prejudiciële vraag: onvoorziene omstandigheden?*

3.2.1 De derde prejudiciële vraag stelt aan de orde of het niet of slechts in geringe mate kunnen exploiteren van de gehuurde 290-bedrijfsruimte als gevolg van de overheidsmaatregelen in verband met de coronapandemie een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW is die tot huurprijzvermindering kan leiden.

3.2.2 Ingevolge art. 6:258 lid 1 BW kan de rechter op vordering van een huurder van 290-bedrijfsruimte de gevolgen van een huurovereenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden welke van dien aard zijn dat de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. Aan de wijziging of ontbinding

kan terugwerkende kracht worden verleend. Uit art. 6:258 lid 2 BW volgt dat een dergelijke wijziging of ontbinding niet wordt uitgesproken voor zover de omstandigheden krachtens de aard van de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvattingen voor rekening komen van de huurder.

- 3.2.3 Een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW is een omstandigheid die op het moment van totstandkoming van de overeenkomst nog in de toekomst is gelegen<sup>2</sup> en die daarin niet is verdisconteerd. Of dat laatste het geval is moet door uitleg van de overeenkomst worden vastgesteld.
- 3.2.4 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 290-bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, is een uitzonderlijke, de volksgezondheid betreffende omstandigheid van algemene aard. Behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, moet aangenomen worden dat deze omstandigheid in elk geval niet is verdisconteerd in huurovereenkomsten die voor 15 maart 2020 zijn gesloten. Dit geldt evenzeer als de huurovereenkomst bijvoorbeeld het recht op huurprijsvermindering wegens gebreken die de verhuurder bij het aangaan van de huurovereenkomst niet kende of behoorde te kennen uitsluit, of de huurder verantwoordelijk houdt voor het verkrijgen en behouden van vergunningen, ontheffingen en toestemmingen die benodigd zijn voor het gebruik van het gehuurde in overeenstemming met de overeengekomen bestemming, of voorziet in een basishuurprijs die afhankelijk van de omzet wordt aangevuld.
- 3.2.5 Indien de hiervoor in 3.2.4, eerste volzin, bedoelde omstandigheid zich voordoet en de huurovereenkomst voor 15 maart 2020 is gesloten, kan aangenomen worden dat de waarde van het gebruiksrecht van het gehuurde zo sterk is verminderd dat de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties van de verhuurder en de huurder in ernstige mate is verstoord. Krachtens de aard van de overeenkomst en de in het verkeer geldende opvattingen komt deze omstandigheid in de regel niet voor rekening van de huurder, zodat art. 6:258 lid 2 BW niet aan huurprijsvermindering in de weg staat. Indien aan deze voorwaarden is voldaan, kan de verhuurder naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen aanspraak maken op volledige betaling van de overeengekomen huurprijs en kan de rechter de overeenkomst aanpassen aan de gewijzigde omstandigheden door de huurprijs te verminderen.
- 3.2.6 Het antwoord op de derde prejudiciële vraag luidt als volgt. 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 290-bedrijfsruimte niet of slechts in geringe mate kan exploiteren, is bij een huurovereenkomst gesloten voor 15 maart 2020, behoudens concrete aanwijzingen voor het tegendeel, een onvoorziene omstandigheid als bedoeld in art. 6:258 BW op grond waarvan de rechter de huurovereenkomst kan aanpassen door de huurprijs te verminderen.
- Voor nadien gesloten overeenkomsten dient per geval te worden beoordeeld of sprake is van een dergelijke onvoorziene omstandigheid.

*De vierde prejudiciële vraag: berekening huurprijsvermindering*

- 3.3.1 De vierde prejudiciële vraag stelt in de kern aan de orde op welke wijze een huurprijsvermindering op de voet van art. 6:258 lid 1 BW kan worden berekend. Gelet op het grote aantal gevallen waarin de hiervoor in 3.2.6 bedoelde onvoorziene omstandigheid zich voordoet, ziet de Hoge Raad aanleiding om een model te geven dat voor veel van die gevallen een handvat biedt voor de berekening van de huurprijsvermindering.

- 3.3.2 Nadeel veroorzaakt door de hiervoor in 3.2.4 bedoelde omstandigheid, valt in de regel noch in de risicosfeer van de huurder, noch in die van de verhuurder. De verstoring van de waardeverhouding tussen de wederzijdse prestaties wordt daarom in beginsel het beste ondervangen door dit nadeel – voor zover niet reeds gecompenseerd door de financiële steun van de overheid aan de huurder in de vorm van de Tegemoetkoming Vaste Lasten (hierna: TVL) – gelijk te verdelen over de verhuurder en de huurder.
- 3.3.3 De in art. 6:258 lid 1 BW bedoelde redelijkheid en billijkheid kunnen meebrengen dat op grond van omstandigheden gelegen in bijvoorbeeld de hoedanigheid van een huurder of verhuurder of de financiële positie van een der partijen, wordt afgeweken van de hiervoor in 3.3.2 bedoelde gelijke verdeling van het nadeel.
- 3.3.4 Als het verdelen van het nadeel gerechtvaardigd wordt bevonden, kan de vermindering van de huurprijs berekend worden overeenkomstig de zogenoemde vastelastenmethode. De toepassing daarvan resulteert in een percentage waarmee de contractueel verschuldigde huurprijs wordt verminderd. Voor de hand ligt om de huurprijsvermindering te berekenen per termijn waarover de huurprijs is verschuldigd.

De vastelastenmethode kent de volgende stappen ter berekening van de huurprijsvermindering.

- a. De overeengekomen huurprijs wordt uitgedrukt in een percentage van het totaalbedrag aan vaste lasten.
- b. Het met dat percentage overeenstemmende deel van de TVL waarop de huurder aanspraak kan maken, wordt afgetrokken van het bedrag van de overeengekomen huurprijs.
- c. De procentuele omzetvermindering wordt vastgesteld door de omzet in de periode waarover de huurprijsvermindering berekend wordt (hierna: de lagere omzet) te vergelijken met de omzet in een vergelijkbaar tijdvak voorafgaand aan de coronapandemie (hierna: de referentieomzet) volgens de formule:  $100\% - (100\% \times (\text{de lagere omzet} : \text{de referentieomzet}))$ .
- d. Het met de verstoring van de waardeverhouding samenhangende nadeel wordt gelijk verdeeld over de verhuurder en de huurder (ieder 50% van het nadeel), tenzij uit de in art. 6:258 lid 1 BW bedoelde redelijkheid en billijkheid een andere verdeling volgt.

Het bedrag van de huurkorting kan vervolgens worden berekend volgens de formule: (overeengekomen huurprijs – gedeelte van de TVL dat aan de huur wordt toegerekend) x percentage omzetvermindering x 50%.

Uitgewerkt aan de hand van fictieve bedragen, waarbij de huurprijs € 4.500, de vaste lasten € 25.000, de TVL € 10.000, de behaalde lagere omzet € 20.000 en de referentieomzet € 100.000 belopen, ziet de berekening er als volgt uit.

- a. Eerst wordt bepaald welk percentage van de vaste lasten is gemoeid met betaling van de overeengekomen huurprijs ( $100\% \times (\text{€ } 4.500 : \text{€ } 25.000) = 18\%$ ).
- b. Omdat de huurder aanspraak kan maken op TVL, wordt op het bedrag van de overeengekomen huurprijs 18% van de TVL van € 10.000 (= € 1.800) in mindering gebracht.
- c. Vervolgens wordt het percentage van de omzetzaling berekend ( $100\% - (100\% \times (\text{€ } 20.000 : \text{€ } 100.000)) = 80\%$ ), en wordt aan de hand van dit percentage vastgesteld welk deel van de na stap b resterende huur wordt gerelateerd aan de omzetzaling.
- d. Ten slotte wordt het met de verstoring van de waardeverhouding samenhangende nadeel gelijk verdeeld over de verhuurder en de huurder (ieder 50% van het nadeel).

Een en ander resulteert in dit voorbeeld in de volgende huurprijsvermindering:  $(\text{€ } 4.500 - \text{€ } 1.800) \times 80\% \times 50\% = \text{€ } 1.080$ , derhalve 24% van de overeengekomen huurprijs.

3.3.5 Het antwoord op de vierde prejudiciële vraag luidt dat huurprijsvermindering op de voet van art. 6:258 lid 1 BW in de hiervoor in 3.2.5 bedoelde gevallen kan worden berekend volgens de hiervoor in 3.3.4 bedoelde vastelastenmethode.

3.4 Hetgeen hiervoor ten aanzien van de derde en de vierde prejudiciële vraag is overwogen, beoogt tevens een handvat te bieden waarmee partijen in onderling overleg de huurprijs aan de gewijzigde omstandigheden kunnen aanpassen.<sup>3</sup>

*De eerste prejudiciële vraag: is een door de overheid opgelegde sluiting van 290-bedrijfsruimte een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW?*

3.5.1 De eerste prejudiciële vraag stelt aan de orde of de door de overheid opgelegde sluiting van de horeca in geval van huur van 290-bedrijfsruimte, aangemerkt moet worden als een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW. De Hoge Raad zal de beantwoording van deze vraag mede betrekken op de sluiting van andere 290-bedrijfsruimten dan horeca.

3.5.2 Art. 7:204 lid 2 BW bepaalt dat een gebrek is een staat of eigenschap van een zaak of een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid, waardoor de zaak aan de huurder niet het genot kan verschaffen dat een huurder bij het aangaan van de overeenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort als waarop de overeenkomst betrekking heeft.

3.5.3 De door de overheid opgelegde sluiting van de horeca en andere bedrijfsruimten als gevolg van de coronapandemie is een van de met de coronapandemie samenhangende overheidsmaatregelen. Deze sluiting is het gevolg van uitzonderlijke, de volksgezondheid betreffende omstandigheden van algemene aard, die verstrekkende gevolgen hebben voor de gehele maatschappij. Zij beperkt in het belang van de volksgezondheid de mogelijkheid tot exploitatie van 290-bedrijfsruimten. De sluiting heeft geen betrekking op de verhuurde zaak.<sup>4</sup>

Uit de wetsgeschiedenis van art. 7:204 BW volgt niet dat bedoeld is algemene overheidsmaatregelen die voor partijen onvoorzienbaar zijn en zijn gericht op beperkingen in de uitoefening van het bedrijf, aan te merken als een gebrek. Evenmin volgt daaruit dat de huurder mag verwachten dat de verhuurder hem van dergelijke beperkingen vrijwaart. Tegen deze achtergrond moet worden geoordeeld dat de verplichte sluiting van 290-bedrijfsruimten als gevolg van de coronapandemie niet is aan te merken als een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW.

Een en ander staat aan de toepassing van bepalingen als art. 6:248 lid 2 BW en art. 6:258 BW niet in de weg.<sup>5</sup>

3.5.4 De rechter kan de huurder in voorkomend geval gelegenheid bieden om zijn op een gebrek als bedoeld in art. 7:204 BW gebaseerde stellingen aan te passen in het licht van hetgeen hiervoor in 3.2.4-3.2.5 is overwogen.

3.5.5 Het antwoord op de eerste prejudiciële vraag luidt dat de door de overheid naar aanleiding van de coronapandemie opgelegde sluiting van 290-bedrijfsruimte niet is aan te merken als een gebrek als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW.

3.5.6 Bij deze stand van zaken behoeft de tweede prejudiciële vraag geen beantwoording.

#### 4 Beslissing

De Hoge Raad beantwoordt de vragen op de hiervoor in 3.2.6, 3.3.5, 3.5.5 en 3.5.6 weergegeven wijze.

Deze beslissing is gegeven door de vicepresident C.A. Streefkerk als voorzitter en de raadsheren T.H. Tanja-van den Broek, M.J. Kroeze, C.H. Sieburgh en G.C. Makkink, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer H.M. Wattendorff op 24 december 2021.

---

<sup>1</sup> Rechtbank Limburg 31 maart 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:2982.

<sup>2</sup> HR 20 februari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2587 (Briljant Schreuders/ABP).

<sup>3</sup> Vgl. Parl. Gesch. Boek 6, p. 975.

<sup>4</sup> Vgl. Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p.14 onder 3.

<sup>5</sup> Vgl. Kamerstukken II 1997/98, 26089, nr. 3, p. 13 onder 2.e.

---