

HR 17 juni 1949, ECLI:NL:HR:1969:AC4925, NJ 1949/544 (AKU/Stalen Steiger)

Wetsartikelen:	Art. 3:296, 6:74, 75, 265, 7:204 BW
Kernwoorden:	Onmogelijkheid van nakoming; overmacht; onmogelijkheid van rechtsuitoefening
Kern:	Als een verhuurder de gehuurde zaken heeft afgeleverd maar de huurder geen gebruik ervan kan maken door uitzonderlijke overheidsmaatregelen, is sprake van omstandigheden die de huurder persoonlijk treffen en houdt de verhuurder recht op betaling van de huursom.
W.H. van Boom © versie 1 juni 2023	

1. Casus en uitspraak

Het is 1944. NV Stalen Steiger 'Holland' verhuurt aan de Arnhemse kunstvezelfabriek NV Algemeene Kunstzijde Unie (AKU) steigermateriaal. Het materiaal wordt geplaatst op het terrein van AKU, die het gebruikt voor werkzaamheden. De Duitse bezetter vordert in september 1944 de volledige evacuatie van Arnhem en omstreken in verband met de opmars van de geallieerden (Operatie Market Garden). Tienduizenden inwoners werden op stel en sprong van huis en haard verdreven. De bedrijvigheid viel stil. Pas in april tot september 1945 keerden de bewoners terug en werd het economisch leven hervat. Het werk bij AKU werd in de zomer van 1945 hervat. In de tussentijd heeft het gehuurde steigermateriaal acht maanden lang ongebruikt op het terrein van huurder AKU gestaan. Die weigert betaling van de huursom over de betreffende maanden, maar verhuurder Stalen Steiger meent dat de huurbetalingsverplichting gewoon is doorgelopen in de betreffende periode. Daarop stapt de verhuurder naar de rechter om betaling te vorderen.

AKU verweert zich met twee stellingen. Allereerst meent AKU dat aangehaakt moet worden bij de wettelijke regeling van de huurovereenkomst. In het toen geldende huurrecht was namelijk bepaald dat bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van het gehuurde, de overeenkomst 'van rechtswege vervalt' met als gevolg dat ook geen huur verschuldigd is.¹ AKU stelt dat hier door de maatregelen van de bezetter als het ware sprake was van tenietgaan en dat AKU dus geen huur verschuldigd was. In de tweede plaats zou het gaan om een onmogelijkheid om van het huurgenot gebruik te maken en die onmogelijkheid zou AKU ontslaan van de daartegenoverstaande plicht om huur te betalen.

Het hof verwerpt het betoog van AKU en wijst de vordering van de verhuurder toe. Kort gezegd oordeelt het hof dat de regeling voor tenietgegane verhuurde zaken hier niet van toepassing is, ook niet bij wijze van analogie: de zaken zijn niet vergaan alleen het gebruik ervan is onmogelijk gebleken. Dat maakt dat wel is nagekomen door de debiteur en dat de onmogelijkheid om gebruik te maken van het gehuurde voor risico komt van de crediteur. AKU gaat in cassatie, maar tevergeefs. De Hoge Raad volgt het oordeel van het hof. De redenering van de Hoge Raad is kort gezegd dat moet worden bekeken of de verhindering aan de zijde van de verhuurder is opgekomen of juist aan

¹ Art. 1589 BW (oud).

de zijde van de huurder. In het eerste geval is als het ware sprake van het niet-verschaffen van huurgenot en in het tweede is sprake van het niet kunnen genieten van het huurgenot:

“(...) dat voor de beantwoording der vraag, of het gemis van het genot van een gehuurde zaak – tengevolge van een oorzaak buiten het toedoen van huurder en verhuurder gelegen – medebrengt, dat de huurder van de verplichting tot huurbetaling bevrijd wordt, te onderscheiden valt of het verlies van het huurgenot zijn oorsprong vindt aan zijde van den verhuurder, die door enig toeval verhinderd is geworden zijn verplichting na te komen om den huurder het rustig genot van het verhuurde te doen hebben, dan wel of de oorzaak van de genotsderving is gelegen aan zijde van den huurder zelf, die in de onmogelijkheid is komen te verkeren om van zijn recht op huurgenot gebruik te maken; dat, indien het eerste geval aanwezig is, de regel geldt – welke ook ten grondslag ligt aan de bepaling van art. 1589 B. W. , betreffende de gevolgen van het door enig toeval geheel of gedeeltelijk teniet gaan van een verhuurd onroerend goed – , dat, indien bij een wederkerige overeenkomst de ene partij door overmacht verhinderd is te praesteren, ook de wederpartij (in het hier veronderstelde geval: de huurder) van zijn verplichting is ontslagen; dat indien zich voordoet het in de tweede plaats verondersteld geval, waarin de huurder door enig toeval verhinderd is in de uitoefening van het huurgenot, de huurder alleen dan van zijn verplichting tot huurbetaling wordt bevrijd wanneer de toevallige verhindering niet is toe te schrijven aan hem persoonlijk betreffende omstandigheden (...)”

Nu de gehuurde materialen in de macht van de huurder waren gekomen, was het huurgenot verschaft en was geen sprake van een tekortkoming die de huurder zou kunnen bevrijden van diens verplichting om de huurprijs te betalen. Dat de huurder in de onmogelijkheid verkeerde om er gebruik van te maken (onmogelijkheid van rechtsuitoefening), zou alleen tot bevrijding van de betalingsplicht leiden als deze onmogelijkheid niet kan worden gezien als ‘persoonlijk betreffende omstandigheden’. En de Hoge Raad komt tot het oordeel dat Stalen Steiger al datgene heeft gedaan dat nodig was om als verhuurder het huurgenot te verschaffen en dat de onmogelijkheid om het gebruik te genieten geen verband hield met de verhuurde zaak maar met de locatie van het terrein van de huurder. De onmogelijkheid om de zaken te gebruiken was daarom in persoonlijke omstandigheden van de huurder gelegen, kort gezegd het feit dat de huurder de zaken op het Arnhemse terrein zou gaan gebruiken:

“(...) dat toch Stalen Steiger al datgene verricht heeft wat zijnerzijds nodig was om dit genot voor de huurster mogelijk te maken door het steigermateriaal aan de A.K.U. ter beschikking te stellen, terwijl het onmogelijk maken van het huurgenot door genoemden maatregel ook generlei verband hield met de verhuurde zaak zelve, b.v. haar plaatselijke bepaaldheid of haar verloren gaan voor den verhuurder; dat uit de voormelde omstandigheden integendeel volgt, dat de A.K.U. door de evacuatie van Arnhem – tijdelijk – in de onmogelijkheid is gebracht gebruik te maken van het huurgenot, hetwelk haar ter beschikking stond; dat verder uit genoemde omstandigheden nog volgt, dat de reden waarom de A.K.U. ten gevolge van de evacuatie van Arnhem verhinderd was het huurgenot uit te oefenen is gelegen in omstandigheden, welke den huurder persoonlijk betreffen; dat toch de reden, waarom juist de A.K.U. als huurster van materialen van Stalen Steiger door deze evacuatie in haar huurgenot getroffen werd, is gelegen in de omstandigheid, dat de terreinen, waarop zij de werkzaamheden liet verrichten, waarvoor zij het steigermateriaal nodig had, te Arnhem gelegen waren, en dat daarom het gehuurde naar deze terreinen, ten behoeve van huursters werkzaamheden aldaar, waren overgebracht; dat de evacuatie van Arnhem de mogelijkheid van het gebruik van het steigermateriaal, indien het elders in Nederland aanwezig ware geweest onder een anderen huurder van Stalen Steiger, ongemoeid zou hebben gelaten;

*dat ook de omstandigheid, dat de evacuatie van Arnhem niet alleen de A.K.U. maar alle inwoners van deze gemeente trof, te dezen onverschillig is, nu niet de verhuurder in Arnhem een plaatselijk verhuurbedrijf uitoefende;
O. dat uit het bovenoverwogene volgt – nu uit 's Hofs arrest niet blijkt, dat beroep gedaan is op enige voorziening, welke door partijen in het huurcontract op dit punt zou zou zijn getroffen –, dat Stalen Steiger zijn recht op huurbetaling jegens de A.K.U. ondanks het gestelde gemis van huurgenot, heeft behouden; (...)*

De Hoge Raad verwerpt het cassatieberoep.

2. Commentaar

Het arrest geeft een subtiel onderscheid tussen niet-nakoming van de prestatie aan de zijde van de debiteur enerzijds en feiten en omstandigheden aan de kant van de crediteur die maken dat hij niet het voorgenomen nut van de prestatie kan genieten anderzijds. In dat laatste geval is namelijk wél nagekomen en moet de crediteur zijn wederprestatie gewoon betalen. Het beroep van AKU op het beginsel 'als de een niet presteert hoeft de ander ook niet te presteren' (terug te vinden in de regeling van de opschorting en ontbinding) gaat daarom niet op: de verhuurder had gepresteerd.

Een soortgelijk subtiel onderscheid doet zich voor als de debiteur wel wil presteren, maar hij dit kan niet omdat de medewerking van de crediteur aan de nakoming noodzakelijk is om tot volledige nakoming te komen en die medewerking om een of andere reden uitblijft (art. 6:58 BW). Hier kan men denken waarbij de verhuurder zich verplicht heeft om de gehuurde zaken af te leveren op het bedrijfsterrein van de huurder, maar deze heeft het hek gesloten en neemt de telefoon niet op. In dat geval kan de debiteur de nakoming niet voltooien; daarvoor geldt de regeling van crediteursverzuim en kan de debiteur zich bevrijden van zijn verplichting door tussenkomst van de rechter (art. 6:60 BW). Overigens is deze wettelijke regeling van regelend recht en kunnen partijen in hun contract zelf een regeling opnemen voor die situatie. Dat geldt ook voor de onmogelijkheid van rechtsuitoefening. In *AKU/Stalen Steiger* hadden partijen stilzwijgend of uitdrukkelijk een afspraak kunnen maken over de vraag onder welke omstandigheden de huur niet of niet volledig verschuldigd zou zijn. De Hoge Raad hint daar ook op.

Het arrest heeft blijvende waarde omdat het ons voorhoudt dat we goed moeten onderzoeken wat de inhoud van de verbintenis exact is en of die verbintenis is nagekomen of niet. De onmogelijkheid om van de prestatie te genieten, valt buiten de reikwijdte van de remedies bij niet-nakoming. Opschorting of ontbinding door de crediteur die in de onmogelijkheid verkeert om de prestatie te genieten, is dus niet mogelijk.

De Hoge Raad heeft zich overigens niet hoeven uit te laten wat het rechtsgevolg is als de onmogelijkheid *niet* gelegen is in "omstandigheden, welke den huurder persoonlijk betreffen" maar in omstandigheden die meer algemeen van aard zijn. Het onderscheid dat de Hoge Raad in het arrest kennelijk maakt tussen gevallen die alleen Arnhem treffen en gevallen die ook daarbuiten worden gevoeld (in heel Nederland?), is op het eerste gezicht een beetje vreemd. In beide gevallen kan toch niet worden gezegd dat de evacuatie "den huurder persoonlijk betreffen" nu alle huurders van materiaal of gebouwen in het evacuatiegebied gelijkelijk getroffen worden. Misschien is de gedachte hier: als Stalen Steiger aan tien huurders aflevert en er slechts één in het evacuatiegebied is gevestigd, treft vanuit de verhuurder bezien het noodlot slechts die ene huurder. Maar eerlijk gezegd is dat een open deur omdat bij die negen anderen geen onmogelijkheid rijst om van de prestatie gebruik te maken, laat staan een 'persoonlijk treffende onmogelijkheid'. Mogelijk wilde de Hoge Raad onderscheid maken tussen incidentele ontwrichting ten laste van een toevallige huurder en systeemontwrichting waarbij alle huurders in een bepaalde categorie worden getroffen. Dat

laatste deed zich bijvoorbeeld voor ten tijde van de corona-epidemie (2020-2022), waarbij door lockdownmaatregelen verschillende horeca-ondernemingen gesloten werden en aldus in de onmogelijkheid verkeerden om van het huurgenot gebruik te maken.

Voor dat geval oordeelde de Hoge Raad in 2021 overigens dat art. 6:258 BW toepassing kon vinden. Dat wetsartikel bestond nog niet in 1944, dus in zoverre is denkbaar dat *AKU/Stalen Steiger* achterhaald is wat betreft de risicoverdeling bij systematische onmogelijkheid van rechtsuitoefening. Immers, tegenwoordig kennen we art. 6:258 BW dat het mogelijk maakt om bij systeemontwrichting zoals een oorlog, natuurramp of epidemie ontbinding of wijziging van de overeenkomst te vorderen als de ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. De huurder die geen enkel gebruik kan maken van het gehuurde, kan mogelijk korting op de huursom vorderen, zoals de Hoge Raad in 2021 ook mogelijk achtte voor huurders van horecaruimte die door de coronamaatregelen omzet derfden.²

² HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974, *NJ* 2023/2 (*coronahuur*).