



Fort Advocaten

Ontwikkelingen in het huurrecht van tankstations

Workshop Dirk van den Berg

Tankstation & Carwash Vakbeurs

10 november 2021



Overzicht uitspraken 2021

Alle ECLI nummers te vinden op www.rechtspraak.nl

- Hoge Raad 19-01-2021 De Paal / Esso en De Paal / Total
- Hoge Raad 24-09-2021 X / NRG Value
- Rechtbank Den Haag 25-08-2021 (KG) Diverse rijkswegvergunninghouders & VNPI / Staat
- Rechtbank Den Haag 11-01-2021 (KG) Fastned c.s. / Staat
- Rechtbank Den Haag 14-04-2021 Fastned c.s. / Staat
- Hof Den Bosch 09-02-2021 X / Achilles Brandstoffen Mij
- Parket Hoge Raad 30-09-2021 X / Heineken Nederland



Hoge Raad 19-01-2021

**ECLI:NL:HR:2021:151 en
ECLI :NL:HR:2021:144**

De Paal / Esso en Total

Hoge Raad 19-01-2021 De Paal / Esso en De Paal / Total

[ECLI:NL:HR:2021:151](#) en [ECLI :NL:HR:2021:144](#) (sheet 1)

Brandstofmarges voor (aangewezen) exploitanten:

- Art. 81 lid 1 RO.
- Uitleg van exploitatieovereenkomst (1973) van aangewezen exploitant van locatie met eerst Esso en vervolgens Total alsvergunninghouder/huurder.
- “Bovag-marge”, is sinds eind jaren '80 niet meer aangepast.
- De exploitant heeft ook een eigen DODO-tankstation met (aanmerkelijk) betere marges en zoekt aansluiting bij term “handelaarsprijs” in de overeenkomst, later bij onderhandelingsplicht en onrechtmatige daad.
- Vorderingen afgewezen. Wellicht mogelijkheden op grond van “onvoorziene omstandigheden”.

Hoge Raad 19-01-2021 De Paal / Esso en De Paal / Total

[ECLI:NL:HR:2021:151](#) en [ECLI :NL:HR:2021:144](#) (sheet 2)

- *Burgerlijk Wetboek (BW) Boek 6: Algemeen gedeelte van het verbintenissenrecht*
- *Titel 5. Overeenkomsten in het algemeen*
- *Afdeling 4. Rechtsgevolgen van overeenkomsten*
- *Artikel 258*
 - *1. De rechter kan op verlangen van een der partijen de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of deze geheel of gedeeltelijk ontbinden **op grond van onvoorziene omstandigheden** welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van **redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten**. Aan de wijziging of ontbinding kan terugwerkende kracht worden verleend.*
 - *2. Een wijziging of ontbinding wordt **niet** uitgesproken, voor zover de omstandigheden krachtens de aard van de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvattingen **voor rekening komen van degene die zich erop beroept**.*
 - *3. Voor de toepassing van dit artikel staat degene op wie een recht of een verplichting uit een overeenkomst is overgegaan, met een partij bij die overeenkomst gelijk.*



Hoge Raad 24-09-2021

ECLI:NL:HR:2021:1341

X / NRG Value

Hoge Raad 24-09-2021 X / NRG Value

[ECLI:NL:HR:2021:1341](#)

Automatisch einde overeenkomst door Benzinewet?

- Art. 81 lid 1 RO.
- Na eerste veiling van locatie heeft winnaar veiling (Esso) bestaande exploitant de overeenkomst bedoeld in artikel 11 Benzinewet aangeboden. Na verloop van tijd wordt een agentuurovereenkomst gesloten.
- Is op de agentuurovereenkomst de Benzinewet of het 'gewone' huurrecht bedrijfsruimte van toepassing?
- Eindigt de overeenkomst van rechtswege en zonder opzegging (art. 16 Benzinewet), ook na wijziging rechtsverhouding?



Rechtbank Den Haag 25-08-2021

ECLI:NL:RBDHA:2021:9700 (KG)

**Diverse rijkswegvergunninghouders
& VNPI / Staat**

Rechtbank Den Haag 25-08-2021 Div. rijkswegvergunninghouders & VNPI / Staat [ECLI:NL:RBDHA:2021:9700 \(KG\)](#)

Onduidelijkheden rond veiling rijkswegstations:

- Eiseressen hebben de Staat verzocht informatie te verstrekken in het kader van een veiling. De Staat heeft vervolgens antwoord gegeven op alle door eiseressen gestelde vragen. Naar de voorzieningenrechter begrijpt zouden eiseressen meer concrete antwoorden willen ontvangen, maar de voorzieningenrechter heeft geen reden om te veronderstellen dat de Staat bij machte is om meer duidelijkheid te geven dan wel zekerheid te bieden dan hij tot nu toe heeft gedaan, nog daargelaten de vraag of de Staat daartoe gehouden is.
- Vorderingen afgewezen.



Rechtbank Den Haag 11-01-2021

ECLI:NL:RBDHA:2021:78 (KG)

Fastned c.s. / Staat

Rechtbank Den Haag 11-01-2021 Fastned c.s. / Staat

[ECLI:NL:RBDHA:2021:78](#) (KG)

Laadpalen op verzorgingsplaatsen:

- VPR en VNPI hebben zich gevoegd aan de zijde van de Staat.
- Uitspraak bouwt voort op Hof Den Haag 24 juli 2018: Na laadstation als basisvoorziening is laadstation als aanvullende voorziening nog mogelijk.
- Recht van Fastned is niet exclusief. Fastned mocht er niet vanuit gaan dat aantal laadpalen op aanvullende voorziening nooit meer zou zijn dan op haar basisvoorziening ter plaatse.
- Staat handelt niet onrechtmatig door in het kader van aanvullende voorzieningen meer dan twee opstelplaatsen toe te staan.



Rechtbank Den Haag 14-04-2021

ECLI:NL:RBDHA:2021:3894

Fastned c.s. / Staat

Rechtbank Den Haag 14-04-2021 Fastned c.s. / Staat

[ECLI:NL:RBDHA:2021:3894](#)

Weigering door RVB van aanvullende voorzieningen (shops) in strijd met Dienstenrichtlijn:

- Overheidsaansprakelijkheid.
- Beleid van de Staat tot categorische weigering van privaatrechtelijke toestemming voor aanvullende voorzieningen bij energielaadpunten is strijdig met het Unierecht (Dienstenrichtlijn).
- De door de Staat genoemde belangen zijn niet zwaarwegend genoeg om de weigering van zijn privaatrechtelijke toestemming voor het realiseren van de aanvullende voorzieningen waarvoor reeds een Wbr-vergunning is verleend, te dragen.



Hof Den Bosch 09-02-2021

ECLI:NL:GHSHE:2021:352

X / Achilles Brandstoffen Mij

Hof Den Bosch 09-02-2021 X / Achilles Brandstoffen Mij

[ECLI:NL:GHSHE:2021:352 \(JHV 2021/12 met annotatie D.J.A. van den Berg\)](#)

Schatting huurprijs wegens anonieme vergelijkingsobjecten:

- Huurrecht bedrijfsruimte - tankstation = detailhandelsbedrijfsruimte art. 7:290 BW.
- Nadere huurprijsvaststelling ex artikel 7:303 BW.
- Deskundigenbericht en mondelinge toelichting deskundigen. Weigering van prominente deskundigen om vergelijkingsobjecten (uit eigen database) bekend te maken.
- Het Hof lost dit op door “schatting” van de huurprijs; exact gelijk aan advies deskundigen.
- Contractuele rente afgewezen.



Parquet Hoge Raad 30-09-2021

ECLI:NL:PHR:2021:902

X / Heineken Nederland

Parket Hoge Raad 30-09-2021

X / Heineken Nederland

[ECLI:NL:PHR:2021:902 \(sheet 1\)](#)

Prejudiciële beslissing coronamaatregelen:

- Prejudiciële procedure op voet art. 392 Rv. Coronacrisis en huur van 290-bedrijfsruimte.
- Levert verplichte sluiting gehuurde horecapand een gebrek op (art. 7:204 lid 2 BW)? Ja.
- Is coronacrisis een onvoorziene omstandigheid (art. 6:258 BW)? Ja.
- Uitgangspunten bij bepaling van de huurprijsvermindering:
 - Alleen omzetverlies huurobject in kwestie, andere omzet (online of andere adressen in principe irrelevant);
 - Bij meerdere objecten: splitsing;
 - Onderhuur geen reden voor 33/33/33, maar 50/50 in beide relaties;
 - Vastelastenmethode i.p.v. Omzetmethode of Huurprijsmethode.

Parket Hoge Raad 30-09-2021

[ECLI:NL:PHR:2021:902 \(sheet 2\)](#)

X / Heineken Nederland

5.26.2 Deze methode is aanvaard in Hof Amsterdam 14 september 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:2728 (Dam Square/Swissôtel):

3.27 Partijen verschillen van mening over de wijze waarop de TVL bij de toepassing van de 50/50-formule moet worden verwerkt. Volgens Swissôtel moet die bij de behaalde omzet worden opgeteld. (...) Dam Square meent daarentegen dat de TVL van de totale vaste lasten moet worden afgetrokken, waarna het percentage huurkorting wordt berekend door het aan de huur toe te rekenen gedeelte van het restant van de vaste lasten te vermenigvuldigen met 50% van het omzetsdalingspercentage. (...)

3.28 Het hof is voorshands van oordeel, dat de TVL niet moet worden opgeteld bij de omzet, maar moet worden afgetrokken van de totale vaste lasten op de wijze die Dam Square voorstaat. Indien en voor zover een huurder voor de huurlast wordt gecompenseerd door de overheid, heeft dat immers effect op de eerder bedoelde verstoring van de waardeverhouding.

Parket Hoge Raad 30-09-2021

[ECLI:NL:PHR:2021:902 \(sheet 3\)](#)

X / Heineken Nederland

Die verstoorde waardeverhouding is nu juist de grond voor de toepassing van artikel 6:258 BW in huurrelaties. “Sharing the pain” betekent immers niet dat de verhuurder vanwege Corona uit solidariteit altijd een deel van de omzetterugloop van de huurder zou moeten compenseren. In dit verband is van belang dat inmiddels duidelijk is geworden dat de overheid zelf ervan uitgaat dat de toegekende TVL wordt gebruikt om daadwerkelijk de huur te betalen. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de brief van de betrokken ministers en staatssecretarissen aan de Voorzitter van de Tweede Kamer van 12 maart 2021, waarin zij schrijven:

Bedrijven die onder het gemiddelde zitten krijgen de facto meer dan 100% van hun vaste lasten vergoed in relatie tot het omzetverlies. Het omgekeerde geldt ook. Bedrijven die hogere vaste lasten hebben dan het gemiddelde van de sector zullen ook na deze intensivering hun vaste lasten niet voor 100% vergoed krijgen. Met name voor deze situaties blijft het kabinet dan ook een beroep doen op partijen verderop in de keten om hun bijdrage te leveren waar mogelijk. (...)



Fort Advocaten

Vragen?

Dirk.vandenBerg@actlegal-fort.com

06-54647112

