

Detailhandels- bedrijfsruimte of niet?

In het huurrecht voor bedrijfsruimte wordt sinds 2003 een onderscheid gemaakt tussen overeenkomsten met betrekking tot detailhandelsbedrijfsruimte (7:290 bedrijfsruimte) en overeenkomsten met betrekking tot overige bedrijfsruimte (7:230a bedrijfsruimte). Dit onderscheid doet zich met name gevoelen in de wijze waarop de huurder wordt beschermd bij het eindigen van de huur.

De huurder wordt op grond van de bepalingen van 7:290 bedrijfsruimte meer beschermd dan op grond van de bepalingen van 7:230a bedrijfsruimte. In een arrest van het Gerechtshof van Amsterdam kwam dit ook naar voren. Daar speelde namelijk het volgende.

Partijen hadden in 1989 een huurovereenkomst afgesloten. Het verhuurde object werd omschreven in de overeenkomst als “winkel”. In de overeenkomst stond vervolgens dat het gehuurde gebruikt zou worden als een zelfbedieningswaserette.

Tussen de verhuurder en de huurder is op enig moment discussie ontstaan vanwege een voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs. Partijen konden daar geen overeenstemming over bereiken. De verhuurder heeft daarom de huur opgezegd en daarbij tevens de ontruiming van het gehuurde aangezegd op grond van de wettelijke bepalingen van 7:230a bedrijfsruimte.

In de gevoerde procedure stond de vraag van welk soort huurovereenkomst (detailhandelsbedrijfsruimte of overige bedrijfsruimte) er sprake was, dan ook centraal.

Het Hof heeft eerst geprobeerd vast te stellen welke regeling bij het aangaan van de overeenkomst van toepassing zou zijn geweest. Daarbij is van belang hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, bij het sluiten van de overeenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen heeft gestaan.

De omschrijvingen in de huurovereenkomst boden volgens het Hof onvoldoende aanknopingspunten om dit te bepalen. Het antwoord op de kwalificatievraag moest dus gevonden worden in de overige feiten en



mr Maarten Blok,
Van Veen Advocaten

omstandigheden. Volgens het Hof was er uiteindelijk sprake van 7:290 bedrijfsruimte. Onder meer de aanwezigheid van wasdames (die assisteerden bij het gebruik van de machines en die de was aannamen en uitgaven) achtte het Hof in dat verband van belang.

De wasdames zijn thans niet meer aanwezig. De verhuurder betoogde dat de bedrijfsvoering daarmee dusdanig zou zijn veranderd, dat niet langer sprake zou zijn van 7:290 bedrijfsruimte.

Het Hof oordeelde dat door het verdwijnen van de wasdames het moeilijker wordt om te spreken over een 7:290 bedrijfsruimte. Het verschil met de oude situatie is volgens het Hof echter nog niet groot genoeg om de huurder niet langer de bescherming van 7:290 te bieden.

Uit deze uitspraak volgt dus dat wijzigingen in de bedrijfsvoering kunnen leiden tot de toepasselijkheid van een ander huurrechtelijk regime.<

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Van Veen Advocaten, mr M. Blok, 0318 687906 of m.blok@vanveen.com