

Actualiteiten Huurrecht

Nr. 9 - Q1 2025



Jurisprudentie  **Nieuws**  **Wetgeving**



Peter, Jurist



Jacinta, Jurist



Sonja, Jurist

Kwalificatie huurovereenkomst onbemand tankstation | [ECLI:NL:RBNNE:2024:4904](#)

In deze zaak behandelt de rechtbank Noord-Nederland de vraag of een huurovereenkomst voor een onbemand tankstation als huurovereenkomst in de zin van artikel 7:290 BW kwalificeert. De huurovereenkomst tussen eiser en gedaagde betreft een perceel grond met een onbemand tankstation. Eiser wenst de huurrelatie te beëindigen en baseert zijn vordering op de stelling dat enkel grond is verhuurd, waardoor de algemene huurregels van toepassing zijn. Gedaagde beroept zich op huurbescherming onder artikel 7:290 BW.

Beslissend is wat partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen stond, mede gezien de inrichting van het gehuurde. De overeenkomst vermeldt herhaaldelijk de verhuur van een perceel grond inclusief een onbemand tankstation, wat impliceert dat zowel de grond als het tankstation zijn verhuurd. De rechter verwijst hierbij naar het Vliegveld Valkenburg-arrest van de Hoge Raad. Hierin is bepaald dat een zaak als 'gebouwde onroerende zaak' kan worden aangemerkt als zich op of onder de grond een gebouw bevindt, tenzij dat gebouw van verwaarloosbare betekenis is.

De rechter oordeelt dat het tankstation, inclusief de luifel en betaalpaal, een voor het publiek toegankelijk lokaal vormt en dat het beschermingsniveau van artikel 7:290 BW een minder strenge eis voor de kwalificatie rechtvaardigt, waardoor het onbemande tankstation onder dit regime valt en gedaagde huurbescherming geniet. Over de kwalificatie van de huurovereenkomst bij een onbemand tankstation wordt door diverse rechters verschillend geoordeeld (zie bijvoorbeeld [ECLI:NL:GHARL:2024:7133](#)).



Overeenkomst voor uitgestelde ontruiming is geen huurovereenkomst | [ECLI:NL:HR:2025:167](#)

Kinderen van een overleden huurder van woonruimte hebben met de verhuurder een vaststellingsovereenkomst gesloten, waarin is afgesproken dat de termijn waarbinnen zij moeten ontruimen wordt verlengd zodat zij meer tijd hebben om een nieuwe woonruimte te zoeken. Ondanks dat deze overeenkomst voldoet aan de eisen uit artikel 7:201 BW wordt de overeenkomst niet aangemerkt als een huurovereenkomst voor woonruimte. De Hoge Raad overweegt dat het dwingendrechtelijke beschermingsregime voor huurovereenkomsten zich er niet verzet tegen dat een afspraak, inhoudende dat de bewoner nog enige tijd tegen vergoeding in de woning mag blijven om een andere woonruimte te zoeken, niet als huurovereenkomst wordt aangemerkt. In dit geval blijkt uit de bedoeling van partijen en de inhoud en strekking van de overeenkomst dat de overeenkomst in zijn geheel niet als huurovereenkomst kan worden aangemerkt.

Het niet bewonen van de huurwoning is niet in strijd met goed huurderschap | [ECLI:NL:RBOBR:2025:547](#)

In deze zaak gaat het om een huurovereenkomst voor woonruimte. In de huurovereenkomst is geen verplichting om de woning te bewonen opgenomen. Huurder woont inmiddels al meer dan twee jaar niet meer in de woning vanwege detentie. De verhuurder stelt dat hierdoor sprake is van schending van goed huurderschap (art. 7:213 BW). De rechter oordeelt dat er geen sprake is van schending van goed huurderschap. Huurder heeft gedurende zijn detentie steeds de huur voldaan. Bovendien weegt het belang van huurder om na zijn detentie, die spoedig eindigt, de woning weer te kunnen betrekken zwaarder dat het belang van de verhuurder om de woning beschikbaar te kunnen stellen aan gagadigden die op haar wachtlijst staan.

Buitengerechtelijke ontbinding huurovereenkomst woonruimte niet onaanvaardbaar | [ECLI:NL:GHAMS:2025:410](#)

Binnen het huurrecht is het slechts in uitzonderingsgevallen mogelijk om een huurovereenkomst buitengerechtelijk, dus zonder procedure bij de rechtbank, te ontbinden (art. 7:231 BW). Als een woning is gesloten op grond van de Opiumwet, is buitengerechtelijke ontbinding wel mogelijk. Zo ook in deze zaak. Hier ging het om een woning die door de burgemeester op grond van de Opiumwet voor drie maanden was gesloten, vanwege de vondst van wapens en drugs en eerdere incidenten zoals een schietpartij. De verhuurder heeft de huurovereenkomst vervolgens buitengerechtelijk ontbonden. Het Hof oordeelt dat deze ontbinding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet onaanvaardbaar is. De ontbinding blijft daardoor in stand. Huurders krijgen nog 6 maanden de tijd om de woning te verlaten.

Toiletruimte in naastgelegen pand valt onder 290-bedrijfsruimte | [ECLI:NL:RBAMS:2025:237](#)

De Rechtbank Amsterdam behandelt een huurzaak waarbij Stone's Café verzoekt om verlenging van de ontruimingstermijn van de toiletruimte in een naastgelegen pand, gehuurd van een andere verhuurder. Stone's Café stelt dat de ruimte valt onder het regime van artikel 7:290 BW-bedrijfsruimte, omdat de toiletten onlosmakelijk verbonden zijn met het café en uitsluitend toegankelijk zijn via een interne trap in het café. De kantonrechter bevestigt dat de toiletruimte, ondanks de afzonderlijke huurovereenkomst, naar zijn aard en gebruik sinds 1993 onlosmakelijk verbonden is met het café en daarmee onder het regime van artikel 7:290 BW valt. De huurovereenkomst is derhalve niet rechtsgeldig opgezegd.



Nieuwsberichten

Aanscherping Leegstandwet

Minister Mona Keijzer van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil de Leegstandwet aanpassen om deze effectiever te maken. De periode voor leegstand moet zo kort mogelijk worden gehouden. De Leegstandwet moet ook gaan gelden voor andere objecten dan woningen, zoals kantoorruimte en winkelruimte. Lees [hier](#) het hele nieuwsbericht.

Circulaire huurprijsbeleid 2025-2026

Donderdag 20 februari is er een circulaire gepubliceerd voor gemeenten, woningcorporaties, verhuurders en huurders(organisaties). Deze bevat informatie over het huidige huurprijsbeleid en praktische informatie over hoe deze regels goed toegepast moeten worden. De circulaire gaat onder meer over de maximale toegestane huurverhoging, maximale huurprijsgrenzen in het woningwaarderingstelsel (WWS) en de liberalisatieregeling voor en na de invoering van het middensegment per 1 juli 2024. Klik [hier](#) om de circulaire te lezen.

Wetgeving

Aangepast Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting naar Tweede Kamer gestuurd

Op 13 februari is het aangepaste voorstel voor de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting naar de Tweede Kamer gestuurd. Deze wet moet ervoor zorgen dat overheden kunnen sturen op hoeveel woningen er worden gebouwd en voor welke doelgroep. Verder heeft de wet als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen, kortere procedures en gelijke kansen voor urgent woningzoekenden. In het aangepaste wetsvoorstel is onder andere opgenomen dat $\frac{2}{3}$ van de woningen die worden gebouwd betaalbaar moet zijn voor mensen met een midden- en laaginkomen. Daarnaast moet 30% van de te bouwen woningen per regio een sociale huurwoning zijn. Lees [hier](#) de kamerbrief met daarin alle wijzingen in het wetsvoorstel.

Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten