

Actualiteiten **Huurrecht**

Nr. 14 - Q2 2026



Jurisprudentie  **Nieuws**  **Wetgeving**  **Evenementen**



Jacinta, Jurist



Romy, Jurist

Is een onbemand tankstation een gebouwde onroerende zaak in de zin van artikel 7:290 BW? | [ECLI:NL:HR:2026:552](#) (samenhang met [ECLI:NL:HR:2026:553](#))

In het arrest staat de vraag centraal of een onbemand tankstation een onroerende zaak is in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek en of daarvoor dezelfde maatstaf geldt als voor een gebouwde onroerende zaak in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek.

In de casus sloten verhuurder en huurder in 2010 een huurovereenkomst voor een onbemand tankstation met toebehoren zoals pompen, tanks, vloer en luifel. De huurovereenkomst werd aangegaan voor een periode van 15 jaar. De verhuurder zei de huurovereenkomst op tegen 31 december 2024, maar de huurder verzette zich hiertegen. Volgens de huurder leidden de opzegging en aanzegging door de verhuurder niet tot het eindigen van de huurovereenkomst.

De beoordeling van de toepasselijkheid van het hurregime hangt van de kwalificatie van het gehuurde af: is het gehuurde aan te merken als een bebouwde of onbebouwde onroerende zaak? Artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek vereist dat er sprake is van een voor een publiek toegankelijk lokaal in een gebouwde onroerende zaak. De rechtbank en het hof oordeelde dat het gehuurde niet als een gebouwde onroerende zaak is aan te merken. Het gehuurde c.q. het tankstation bestond immers uit installaties en een luifel zonder wanden en vormt volgens het hof dan ook geen voor publiek toegankelijke, overdekte en omsloten ruimte zoals vereist. Het was derhalve onduidelijk of installaties zonder klassieke “winkelruimte” (zoals het geval bij tankstations) binnen dit begrip vallen.

De Hoge Raad maakt duidelijk dat het begrip ‘gebouwde onroerende zaak’ objectief moet worden uitgelegd en niet afhankelijk is van de vraag of sprake is van een bemande inrichting of een afgesloten publiekstoegankelijke ruimte. De Hoge Raad sluit hierbij aan bij de civielrechtelijke maatstaf voor onroerende zaken, waarbij het doorslaggevend is of er sprake is van een duurzame, met de grond verenigde constructie. Dat een tankstation bestaat uit pompen, tanks, leidingen, een vloer en een luifel doet daaraan niet af.

De Hoge Raad bevestigt dan ook dat het begrip ‘gebouwde onroerende zaak’ uniform en objectief moet worden uitgelegd, los van de mate van bemanning of fysieke toegankelijkheid. Daarmee wordt de kwalificatiediscussie in het hurrecht verduidelijkt en verschuift de focus naar de overige vereisten van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek.

Welk huurregime is van toepassing bij een gemengde huurovereenkomst woonruimte en bedrijfsruimte | [ECLI:NL:RBOVE:2026:2509](#)

In de casus huurt de huurder sinds 1 december 2019 een woning met een bijbehorende achterliggende garage van de verhuurder. In 2021 zijn hiervoor twee afzonderlijke huurovereenkomsten opgesteld: één voor de woning en één voor de garage. Volgens de kantonrechter was de reden hierachter het splitsen van de totale huurprijs, zodat de huurder in aanmerking kwam voor huurtoeslag. De achterliggende garage werd door de huurder gebruikt voor haar onderneming. In deze uitspraak staat de vraag centraal of het in casu gaat om één huurregime of dat er sprake is van een gemengde huurovereenkomst.

Omdat de huurder de garage gebruikt voor haar onderneming, oordeelt de kantonrechter dat er sprake is van een gemengde huurovereenkomst. Deels is er sprake van een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek en deels een woonruimte zoals opgenomen in afdeling 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Vervolgens heeft de kantonrechter onderzocht of dat de huurovereenkomst gesplitst kan worden. De rechtbank sluit aan bij de vaste lijn dat beslissend is of de verschillende onderdelen van de overeenkomst zodanig met elkaar zijn verbonden dat zij als één geheel moeten worden beschouwd. Daarbij kijkt zij niet alleen naar de contractuele vorm (één of twee overeenkomsten), maar vooral naar de feitelijke samenhang en de bedoeling van partijen. Indien onderdelen voldoende zelfstandig functioneren, kunnen zij afzonderlijk worden gekwalificeerd. Dit impliceert dat voor het woondeel het woonruimteregime (afdeling 5 Burgerlijk Wetboek) geldt, terwijl voor het bedrijfsdeel bijvoorbeeld artikel 7:230a Burgerlijk Wetboek van toepassing kan zijn. De uitspraak bevestigt daarmee dat bij gemengde huur geen automatische dominantie van één regime geldt, maar een contextuele en functionele benadering vereist is.

Deze benadering biedt flexibiliteit, maar kan ook onzekerheid scheppen. Contractuele structurering en feitelijke inrichting zijn doorslaggevend. De uitspraak benadrukt aldus dat bij gemengde objecten zorgvuldige vastlegging essentieel is om onduidelijkheid over het toepasselijke beschermingsniveau te voorkomen.



Ontruiming in het kort geding gerechtvaardigd als schuld kort voor de zitting is voldaan? | [ECLI:NL:RBZWB:2026:1656](#)

In deze kortgedingzaak vordert de verhuurder ontruiming van een bedrijfsruimte wegens een aanzienlijke huurachterstand. De huurder had ten tijde van de dagvaarding een achterstand van circa 10 maanden (ruim € 22.800,-). Eén dag voor de zitting werd de volledige huurachterstand door de huurder betaald en de huurder verscheen vervolgens niet op de zitting. De vraag die in deze uitspraak centraal stond, was dan ook of de voor de verhuurder gevorderde ontruiming kon worden toegewezen nu de huurder zijn volledige huurachterstand had voldaan.

De kantonrechter oordeelde dat de eerdere tekortkoming – een langdurige en substantiële huurachterstand – op zichzelf voldoende ernstig is om ontbinding en ontruiming te rechtvaardigen. Dat de huurder vlak voor de zitting alsnog betaalde, maakt dit in dit geval niet anders. Daarbij weegt mee dat het late betalen en de proceshouding van de huurder het vertrouwen in een correcte nakoming van de huurovereenkomst hebben ondermijnd.



Nieuwsberichten



Versterking aanpak vocht en schimmel in huurwoningen

Het kabinet breidt de aanpak van vocht en schimmel in huurwoningen de komende jaren uit. Zo is er de komende drie jaar twee miljoen euro beschikbaar gesteld, zodat experts de oorzaken van vocht en schimmel kunnen onderzoeken en oplossingen kunnen vinden. Om deze problemen structureel op te lossen, maakt het kabinet zich ook sterk voor het verduurzamen van woningen. Lees hierover [hier](#) meer.

VNG-handreiking: het mogelijk maken van hospitaverhuur

Door een naderende wetswijziging is het voor mensen met een hypotheek vaker mogelijk om een kamer als hospitaverhuur te verhuren. Om gemeenten voor te bereiden op de wetswijziging heeft het VNG een handreiking gemaakt. Lees hierover [hier](#) meer.

Wetgeving

Wijziging Leegstandswet

Het kabinet wil de Leegstandswet wijzigen om leegstand effectiever te bestrijden en legt dit voorstel voor aan de Raad van State. De wijziging is gebaseerd op eerdere consultatie en moet bijdragen aan beter gebruik van de bestaande woningvoorraad.

De kern van de wijziging is dat gemeenten meer bevoegdheden krijgen. Zij kunnen eigenaren verplichten leegstaande panden weer in gebruik te nemen en bij vermoedens van leegstand het elektriciteitsverbruik opvragen als bewijs. Daarnaast worden de regels voor tijdelijke verhuur aangescherpt: bij te koop staande woningen geldt een maximale verhuurtermijn van 2 jaar, met toepassing van het woningwaarderingssysteem (WWS) en een onderbouwing dat verkoop lastig is. Lees [hier](#) meer.

Tweede Kamer stemt in met verbeteringen Huurcommissie

De Tweede Kamer stemt in met een wet die de Huurcommissie versterkt. Procedures worden duidelijker en zorgvuldiger, termijnen verlengd, schriftelijke meldplicht ingevoerd en capaciteit vergroot om toenemende werkdruk beter aan te kunnen. Lees [hier](#) meer.

Voorstel landelijk huurregister

De internetconsultatie voor een landelijk huurregister is gesloten. Een dergelijk huurregister zou bij moeten dragen aan de rechtsbescherming en gelijkwaardigheid tussen huurders en verhuurders. Daarnaast zorgt een dergelijk register ervoor dat de overheid een gericht beleid kan maken voor de huursector. Lees [hier](#) meer.



Evenementen

Cursus Huurrecht | 29 oktober 2026 | Dronten

Werk je bij een (semi)overheid en werk je met het huurrecht? Bijvoorbeeld als juridisch adviseur, vastgoedbeheerder of medewerker grondzaken? Dan is deze cursus iets voor jou.

In deze cursus worden de diverse vormen van huur op een overzichtelijke manier besproken. Denk aan de regels voor het verhuren van woonruimte, bedrijfsruimte of standplaatsen. Elke situatie vraagt om specifieke kennis. En de regels veranderen regelmatig. In deze cursus frissen we je kennis op en krijg je een helder overzicht van het actuele huurrecht.

Je kunt vooraf een eigen casus indienen. Onze adviseurs bereiden die voor en bespreken deze tijdens de cursus. Zo leer je niet alleen van de theorie, maar ook van praktijkvoorbeelden. Na afloop beschik je over de meest actuele kennis van het huurrecht. Je weet waar je op moet letten en kunt huurrechtelijke vraagstukken met meer vertrouwen aanpakken.

[Krijg meer informatie en meld je direct aan!](#)



Contactinformatie

Telefoon: 088 00 66 100

E-mail: info@metafoorvastgoed.nl

Website: www.metafoorvastgoed.nl

Bezoekadres: De Terminator 1, 8251 AD Dronten

[Wil je op de hoogte gebracht worden wanneer wij een nieuwe nieuwsbrief uitbrengen?](#)

[Schrijf je hier in!](#)