

# Jurisprudentiebespreking

## 9. Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie Leiden

28 april 2010

WR 2011, 41

Brandt / Zeriouhi (McWash)

(Geen hoger beroep ingesteld - red.)

### Samenvatting

Een zelfbedieningswasserette waarin niet rechtstreeks roerende zaken worden verkocht of diensten worden geleverd aan het publiek, is geen ambachts- of kleinhandelsbedrijf. Geen 290-bedrijfsruimte, maar 230a-ruimte.

### Kantonrechter

Cornelis Brandt,

wonende te Hoogmade,

eiser,

gemachtigde: mr. A.R. de Jonge

tegen

Mustapha Zeriouhi, h.o.d.n. McWash,

gevestigd te Leiden,

gedaagde,

gemachtigde: F. Arichi

(...)

### Feiten

Op grond van de onweersproken inhoud van de stukken en hetgeen ter zitting is besproken, gaat de kantonrechter van het volgende uit.

Zeriouhi huurt sinds 1 juli 1999 van Brandt een bedrijfsruimte, staande en gelegen aan de Hogewoerd 90 te Leiden (hierna te noemen: de bedrijfsruimte). De huurovereenkomst is aangegaan voor 5 jaar. De huurovereenkomst is eenmaal verlengd met 5 jaar, derhalve tot 1 juli 2009. Op 20 februari 2009 heeft Brandt de huurovereenkomst per aangetekende brief en per deurwaardersexploot, met inachtneming van een opzegtermijn van vier maanden, en overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2 van de huurovereenkomst, opgezegd tegen 1 juli 2009. In dezelfde brief is tevens de ontruiming van de bedrijfsruimte aangezegd tegen 1 juli 2009. Bij brief van 23 maart 2009 heeft Zeriouhi te kennen gegeven niet akkoord te gaan met beëindiging van de huur. Zeriouhi heeft de bedrijfsruimte tot op heden niet ontruimd.

### Vordering

Brandt vordert:

- een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot de bedrijfsruimte met ingang van 1 juli 2009 is beëindigd;
- Zeriouhi te veroordelen om binnen twee weken na betekening van het in dezen te wijzen vonnis, althans een in goede justitie te bepalen termijn, de bedrijfsruimte met al die en wat zich daarop van de zijde van Zeriouhi mocht bevinden, te ontruimen en ter vrije en algehele beschikking van Brandt te stellen en te laten en de bedrijfsruimte, na ontruiming, niet wederom zonder toestemming van Brandt te betreden en/of geheel en/of gedeeltelijk in gebruik te nemen, met machtiging van Brandt om de ontruiming zonodig zelf te doen uitvoeren op kosten van Zeriouhi;

c. Zeriouhi te veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan Brandt te betalen een bedrag van € 1084 per maand aan gebruiksvergoeding voor het gebruik van de bedrijfsruimte na 1 juli 2009, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf de dag der opeisbaarheid tot de dag der algehele voldoening.

Brandt stelt dat de huurovereenkomst ziet op een zogenoemde 7:230a-bedrijfsruimte. In de huurovereenkomst is het gehuurde bestemd om te worden gebruikt als waterette. In casu gaat het om een zelfbedieningswasserette, waarvoor kenmerkend is dat de klant zelf tijdens de openingsuren hun was doet. De klanten kunnen gebruik maken van de wasmachines en drogers en de benodigde waspoeder via een daartoe bestemde automaat kopen. Er is geen personeel in de waterette aanwezig en er vindt geen rechtstreekse levering van goederen en diensten plaats. Bovendien zijn partijen er in de schriftelijke huurovereenkomst ook vanuit gegaan dat het gehuurde als een 7:230a-bedrijfsruimte dient te worden aangemerkt. Brandt stelt daarom dat hij de huur tijdig heeft opgezegd en dat de huurovereenkomst is geëindigd op 1 juli 2009. Zeriouhi heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een verzoekschrift in te dienen tot verlenging van de ontruimingstermijn.

De vorderingen van Brandt kunnen dan ook worden toegevoegd.

### Verweer

Zeriouhi voert ten verweere aan dat er sprake is van 7:290-bedrijfsruimte met de daarbij behorende huurbescherming. Op 1 juli 1999 heeft Zeriouhi de waterette van de voormalige huurder overgenomen en daarmee de huurovereenkomst voortgezet. De voormalige huurder heeft, voordat hij de waterette heeft overgedragen aan Zeriouhi, omgebouwd naar een zelfbedieningswaterette. De waterette was bij het aangaan van de oorspronkelijke huurovereenkomst in 1987 een servicewaterette met personeel. Doordat Zeriouhi de waterette heeft voortgezet onder dezelfde voorwaarden en hij in juli 1999 dezelfde huurovereenkomst met Brandt heeft gesloten als de voormalige huurder in 1987, zijn partijen ervan uit gegaan dat het gehuurde als 7:290-bedrijfsruimte dient te worden aangemerkt. Nu Brandt de geldende opzegtermijn van een jaar niet in acht heeft genomen en de reden van opzegging van de huur niet heeft vermeld, is de opzegging nietig, aldus Zeriouhi. Ten slotte heeft Zeriouhi aangevoerd dat de waterette buurtgebonden is en het buitengewoon bezwaarlijk is om tot ontruiming over te gaan in verband met het verlies van zijn klantenkring en de schade die hij zal ondervinden doordat hij heeft geïnvesteerd in het gehuurde. Zeriouhi verzoekt, indien tot ontruiming wordt overgegaan, tot veroordeling van Brandt in de verhuis- en inrichtingskosten.

### Beoordeling

Kern van het geschil is de vraag welk wettelijk regime op de onderhavige huurovereenkomst van toepassing is: art. 7:230a BW of art. 7:290 BW.

De kantonrechter stelt voorop dat voor de beantwoording van de vraag of een huurovereenkomst moet worden aangemerkt als huur van bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290

BW dan wel in de zin van art. 7:230a BW beslissend is hetgeen partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan. Wil het wettelijk regime van art. 7:290 e.v. BW van toepassing zijn, dan moet de verhuurde zaak krachtens de huurovereenkomst bestemd zijn voor de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in art. 7:290 lid 2 BW.

De kantonrechter is met Brandt van oordeel dat er sprake is van bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW. De in de onderhavige huurovereenkomst opgenomen omschrijving van de contractuele bestemming "wasserette" geeft geen duidelijkheid over hetgeen partijen bij het sluiten van de overeenkomst voor ogen heeft gestaan. De term "wasserette" heeft onvoldoende onderscheidend vermogen. Voorts is op grond van de overige feiten en omstandigheden niet dan wel onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bedrijf van Zeriuhi de kwalificatie ambachtsbedrijf verdient. De aard en de inrichting van het pand en de activiteiten die ter plaatse worden uitgevoerd waren immers op het moment dat Zeriuhi de waterette in 1999 overnam al veranderd van een zogeheten servicewaterette naar een zelfbedieningswaterette en duidde op dat moment al niet op de uitoefening van een ambachts- en/of kleinhandelsbedrijf: er werden niet rechtstreeks roerende zaken verkocht of diensten geleverd aan publiek. Het enkele feit dat partijen hetzelfde model huurovereenkomst als met de vorige huurder hebben gebruikt brengt naar het oordeel van de kantonrechter niet met zich mee dat partijen de toepasselijkheid van de huurbescherming van art. 7:290 BW en volgende voor ogen hebben gehad. Integendeel, het model is juist geschreven voor de "restcategorie" van art. 7:230a BW. De vergelijking met de situatie in het arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 24 april 2008 gaat niet op, omdat in die casus - anders dan in het onderhavige geval - ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst wel sprake was van een servicewaterette met personeel.

Het vorenstaande brengt met zich mee dat Brandt de huur op juiste wijze en met inachtneming van de juiste termijn heeft opgezegd en dat de huurovereenkomst met ingang van 1 juli 2009 is geëindigd. De vorderingen van Brandt zullen derhalve worden toegewezen, met dien verstande dat de ontruimingstermijn op 6 weken wordt gesteld en de gevorderde machtiging om de ontruiming zelf uit te voeren, zal worden afgewezen, omdat de bevoegdheid tot reële executie van de veroordeling tot ontruiming reeds voortvloeit uit de art. 555 e.v. juncto art. 444 Rv.

Het door Zeriuhi gedane verzoek tot verlenging van de ontruimingstermijn wordt afgewezen, omdat dit niet binnen 2 maanden na de schriftelijke aanzegging is gedaan. Het verweer van Zeriuhi dat het voor hem buitengewoon bezwaarlijk is indien hij tot ontruiming dient over te gaan in verband met verlies van zijn klantenkring wordt als onvoldoende onderbouwd afgewezen. Nergens uit blijkt dat Zeriuhi afhankelijk is van de plaats van vestiging, omdat zijn klanten de waterette op een andere locatie niet zouden bezoeken. De vordering van Zeriuhi dat hij dient te worden gecompenseerd in de investeringskosten en de verhuiskosten zal eveneens als onvoldoende onderbouwd worden afgewezen. Zeriuhi zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

## Beslissing

De kantonrechter:

1. verklaart voor recht dat de tussen partijen gesloten huurovereenkomst met betrekking tot het gehuurde aan de Hogevoerd 90 te Leiden, met ingang van 1 juli 2009 is geëindigd;
2. veroordeelt Zeriuhi om het gehuurde binnen 6 weken na betekening van het vonnis met al wie en al wat zich daarin van de zijde van Zeriuhi mocht bevinden te verlaten en te ontruimen en met afgifte van de sleutels ter vrije beschikking van Brandt te stellen;
3. veroordeelt Zeriuhi om aan Brandt tegen behoorlijk bewijs van kwijting te betalen een bedrag van € 1.084 (exclusief eventuele huurverhoging) voor iedere maand gedurende welke Zeriuhi het gehuurde met ingang van 1 juli 2009 in bezit heeft gehouden en nog zal houden, een ingegane maand voor een hele maand gerekend;
4. veroordeelt Zeriuhi in de kosten van het geding tot hiertoe aan de zijde van Brandt vastgesteld op € 630,25, waarvan € 400 aan salaris voor de gemachtigde van Brandt;
5. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
6. wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door kantonrechter mr. D. de Loor en uitgesproken door mr. G.M.A. van Zaltbommel-Uittenboogaard ter openbare terechtzitting van 28 april 2010.

## Commentaar

In deze zaak moest de vraag worden beantwoord onder welk huurregime een zelfbedieningswaterette valt. De feiten zijn als volgt. De huurovereenkomst is op 1 juli 1999 ingegaan. Op deze datum werd de huurder ook eigenaar van de onderneming die door de vorige huurder in het gehuurde werd geëxploiteerd. De oorspronkelijke huurovereenkomst uit 1987 was beëindigd. Het gehuurde is contractueel bestemd om te worden gebruikt als waterette. De onderneming had aanvankelijk personeel maar de vorige huurder heeft op enig moment besloten om een zelfbedieningswaterette te gaan exploiteren en de huidige huurder heeft dat voortgezet. Klanten kunnen gebruik maken van de aanwezige wasmachines en drogers. De benodigde waspoeders kunnen klanten via een automaat kopen. Er is derhalve geen personeel meer in het gehuurde aanwezig. Kennelijk zijn partijen in de huurovereenkomst ervan uitgegaan dat het gehuurde als een 230a-bedrijfsruimte moest worden aangemerkt. Waaruit dit volgt, blijkt overigens niet uit de uitspraak. De contractuele opzegtermijn bedraagt vier maanden.

De verhuurder, die zich op het standpunt stelt dat sprake is van 230a-(bedrijfs)ruimte, zegt met inachtneming van de overeengekomen opzegtermijn de huurovereenkomst op en zegt tegen 1 juli 2009 de ontruiming aan. Huurder weigert tot ontruiming over te gaan, omdat naar zijn mening het huurregime van 290-bedrijfsruimte van toepassing is. De verhuurder start vervolgens een bodemprocedure bij de kantonrechter en vordert onder meer een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst op 1 juli 2009 is geëindigd en dat huurder het gehuurde dient te ontruimen. In (ik neem aan voorwaardelijk) reconventie vordert de huurder verlenging van de ontruimingstermijn als bedoeld in art. 7:230a BW. De cruciale rechtsvraag was of de zelfbedieningswaterette als 290-bedrijfsruimte of als 230a-ruimte moet worden aangemerkt. In een eerdere zaak moest de vraag worden beantwoord onder welk huurregime een waterette valt, waarin bij aanvang van de huurovereenkomst wel personeel aanwezig was. Ook in die zaak was het gehuurde contractueel bestemd om te worden gebruikt als zelfbedieningswaterette, maar stond in rechte vast dat er bij aanvang van de huur

wasdames aanwezig waren die de was aannamen en gereinigd weer uitgaven. Het Hof Amsterdam<sup>1</sup> kwam in die zaak tot de conclusie dat een wasserette met personeel als een ambachtsbedrijf moet worden aangemerkt dat in een 290-bedrijfsruimte werd geëxploiteerd. Het hof oordeelde<sup>2</sup> dat door het verdwijnen van de wasdames het moeilijker werd om het bedrijf nog te beschouwen als een ambachtsbedrijf, maar dat het verschil evenwel niet groot genoeg was om te oordelen dat aan de huurder niet langer de bescherming van art. 7:290 e.v. BW toekwam, terwijl partijen die bescherming in de aanvang wel voor ogen had gestaan.<sup>3</sup>

Wil sprake zijn van een huurovereenkomst dat onder het huurregime valt van 290-bedrijfsruimte dan moet cumulatief aan de volgende vereisten zijn voldaan:

- een huurovereenkomst die betrekking heeft op;
- een gebouwde onroerende zaak;
- die contractueel is bestemd voor de uitoefening van (kort samengevat) een kleinhandelsbedrijf, horeca- of ambachtsbedrijf;
- mits in het gehuurde een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is (het zogenaamde verkooppunt).

De kantonrechter in onderhavige zaak stelt voorop dat voor de beantwoording van de vraag welk huurregime op de huurovereenkomst van toepassing is, beslissend is hetgeen partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, omtrent het gebruik daarvan voor ogen heeft gestaan.<sup>4</sup> De term ‘wasserette’ heeft, aldus de kantonrechter, onvoldoende onderscheidend vermogen. De kantonrechter oordeelde dat van een ambachts- en/of kleinhandelsbedrijf geen sprake is omdat er niet rechtstreeks roerende zaken worden verkocht of diensten worden geleverd aan het publiek. Op zich was wel sprake van een voor het publiek toegankelijk lokaal. Aan dit vereiste worden overigens ook marginale eisen gesteld, omdat de Hoge Raad in 1996<sup>5</sup> heeft beslist dat slechts dan geen sprake is van een verkooppunt als elke bedoeling van de ondernemer om aan het publiek mogelijk te maken hem in het gehuurde op te zoeken, ontbreekt.

Een zelfbedieningswasserette is naar het oordeel van de kantonrechter dus geen ambachts- of kleinhandelsbedrijf. Ik vraag mij af of dit oordeel juist is.

In een zelfbedieningswasserette worden in feite wasmachines en drogers verhuurd en vindt tevens verkoop van wasmiddelen plaats. Deze activiteiten zijn enigszins te vergelijken met een zonnecentrum. De Kantonrechter te Delft<sup>6</sup> oordeelde dat een zonnecentrum geen kleinhandelsbedrijf is, aangezien daaronder de uitoefening van het detailhandelsbedrijf (de verkoop van roerende zaken) moet worden verstaan en het verhuren van zonnebanken valt daar niet onder. De verkoop van verzorgingsproducten is, aldus de kantonrechter, een qua omzet ondergeschikte activiteit. In deze uitspraak zou steun kunnen worden gevonden voor het oordeel van de kantonrechter over de kwalificatie van een zelfbedieningswasserette.

Een andere onderneming waar verhuur van roerende zaken plaatsvindt, is een videotheek. De Kantonrechter te Heerenveen<sup>7</sup> stelde, verwijzend naar een arrest van de Hoge Raad uit 1993,<sup>8</sup> voorop dat wanneer het gaat om slechts de verhuur van bepaalde zaken strikt genomen van een kleinhandelsbedrijf geen sprake kan zijn, nu het element van de

rechtstreekse levering van onroerende zaken ontbreekt. Uiteindelijk oordeelde de kantonrechter toch dat de videotheek, waar ook verkoopactiviteiten plaatsvonden, als een kleinhandelsbedrijf moest worden aangemerkt. Daarbij had de kantonrechter zich mede laten leiden door wat in het spraakgebruik onder kleinhandelsbedrijf wordt verstaan en overwoog de kantonrechter voorts dat de activiteiten van een videotheek in veel opzichten ook op een ‘gewone’ winkel lijken. De kernactiviteit van een videotheek is nog altijd verhuur van dvd’s, games, etc. Daarnaast worden er in een videotheek ook verschillende zaken (zoals dvd’s en games, frisdranken, sigaretten, etc.) verkocht. In een zelfbedieningswasserette worden wasmachines en drogers verhuurd en verkoop vindt er ook plaats, omdat via een automaat wasmiddelen kunnen worden gekocht. Weliswaar is deze verkoop kennelijk vrij summier, maar niet ondenkbeeldig is, dat er meer producten in een wasserette worden verkocht. En dan is weer de vraag waarom een videotheek wel de 290-bescherming zou krijgen, en de wasserette (zonder personeel) niet.

Een wasserette vertoont ook gelijkenissen met een stomerij of een chemisch kledingreinigingsbedrijf. In een kwestie over een stomerij werd de discussie gevoerd of er, getoet op de in de stomerij aanwezige moderne apparatuur, nog wel kon worden gesproken over een ambachtsbedrijf. Die vraag werd bevestigend beantwoord indien er tevens een inname- en uitgiftebalie aanwezig is die voor het publiek toegankelijk is.<sup>9</sup> Deze koppeling wordt overigens ook gemaakt in de parlementaire geschiedenis bij de oude regeling van 1624-bedrijfsruimte.<sup>10</sup>

1. Hof Amsterdam 24 april 2008, *WR* 2008, 115.
2. Idem r.o. 4.6.
3. In de noot bij dit arrest (*WR* 2008, 115) wordt terecht opgemerkt dat het hof hier in feite een onjuist criterium lijkt toe te passen, omdat een eenzijdige wijziging van het gebruik immers nog geen wijziging van de bestemming meebrengt (HR 20 februari 1998, *NJ* 1998, 740 (Deko/Stift)). Verder wordt aangegeven dat er nog geen jurisprudentie is over de kwalificatie van een wasserette zonder personeel, maar dat vanwege het ontbreken van personeel, dit vermoedelijk niet als een ambachts- of kleinhandelsbedrijf kan worden aangemerkt.
4. HR 24 december 1993, *NJ* 1994, 215.
5. HR 4 oktober 1996, *NJ* 1997, 103.
6. Ktr. Delft 4 februari 1999, *WR* 2000, 15.
7. Ktr. Heerenveen 24 mei 2007, *Prg.* 2008, 14; *TvHB* 2007, 13.
8. HR 19 maart 1993, *NJ* 1993, 508: “*Er is alleen reden om na te gaan of een onderneming plaatsgebonden van aard is, indien er twijfel over bestaat of die onderneming als een kleinhandelsbedrijf in de zin van art. 1624 lid 2 kan worden beschouwd (vgl. HR 1 juni 1984, NJ 1985, 31). Bij de beantwoording van de vraag of de onderneming moet worden beschouwd als een kleinhandelsbedrijf mag de rechter zich mede laten leiden door wat in het spraakgebruik onder kleinhandelsbedrijf wordt verstaan.*”
9. Rb. Amsterdam 25 februari 1981, *Prg.* 1981, 1686.
10. *Kamerstukken II* 1969/70, 8875, nr. 6, p. 2. De minister stelde uitdrukkelijk dat de uitoefening van een ambachtsbedrijf doorgaans bijzondere eisen stelt aan de inrichting van het object waarbij met name de aanwezigheid van een verkooppunt ten opzichte van het publiek de plaatsgebondenheid onderstrept.

Ook de kantonrechter vond in onderhavige zaak het ontbreken van personeel een indicatie dat geen sprake is van een ambachtsbedrijf.<sup>11</sup> Maar gaat die redenering altijd op? Anders gezegd: is voor de toepasselijkheid van het 290-huurregime vereist dat er personeel in de bedrijfsruimte aanwezig is? Mijns inziens is dat in zijn algemeenheid geen vereiste. Een onbemand tankstation valt naar mijn mening onder het huurregime van 290-bedrijfsruimte. Bovendien is Retail Nederland sinds de invoering van de oorspronkelijke regeling van 1624-bedrijfsruimte ook aanzienlijk veranderd. De hoge personeelskosten en het gewijzigde koopgedrag van consumenten noodzaken de retailers om hun ondernemingen voortdurend aan te passen. Dat heeft gevolgen voor de 'authentieke' winkel. Niet voor niets stijgt de omzet via webwinkels ieder jaar en die tendens zal verder doorgaan. Ook de steeds verdergaande technische ontwikkelingen maakt personeel soms overbodig. Betekent dit dan dat waar het eerst wel als een ambachts- of kleinhandelsbedrijf werd aangemerkt, deze kwalificatie komt te vervallen als er geen personeel meer in de bedrijfsruimte aanwezig is? Als het antwoord hierop bevestigend zou zijn, dan raken deze huurders de bescherming van 290-bedrijfsruimte kwijt.

Ik kan mij gezien het voorgaande voorstellen dat de meningen over het oordeel van deze kantonrechter zullen verschillen. Als een wasserette met personeel (dat kennelijk alleen fungeerde als een inneeem- en uitgiftebalie<sup>12</sup>) wél als een ambachtsbedrijf wordt aangemerkt, dan zou ik – gelet op de hiervoor genoemde ontwikkelingen – menen dat een wasserette zonder personeel dat ook zou kunnen of moeten zijn. Hoe het ook zij, kwalificatievraagstukken blijven gelet op de huidige wettelijke regeling lastig en soms zijn de resultaten oneerlijk, maar dit laatste houdt nu eenmaal verband met de wens van de wetgever om onderscheid te maken tussen 290-bedrijfsruimte en 230a-(bedrijfs)ruimte.

Tot slot nog een enkele opmerking over de reconventie in deze procedure. In deze dagvaardingsprocedure vorderde de huurder in reconventie verlenging van de ontruimingsbescherming, maar die werd, nu de termijn van twee maanden als bedoeld in art. 7:230a lid 1 BW was verstreken, door de kantonrechter afgewezen. Ik zou echter menen dat deze vordering überhaupt niet in deze procedure aan de orde kan komen, omdat art. 7:230a BW de verzoekschriftprocedure voorschrijft. Een reconventionele vordering in een dagvaardingsprocedure is dan niet mogelijk.

M. van Heeren<sup>13</sup>

- 
11. R.o. 5: de kantonrechter achtte de onderhavige zaak wezenlijk anders dan de zaak waarover het Hof Amsterdam moest oordelen, omdat in die zaak bij aanvang van de huur wel personeel in de wasserette aanwezig was en in onderhavige zaak niet.
  12. Hof Amsterdam 24 april 2008, *WR* 2008, 115, r.o. 4.4.
  13. Mark van Heeren is werkzaam als partner bij Deterink advocaten en notarissen te Eindhoven.