

LEGAL UPDATE

Jachthavens/verhuurders, wees alert bij een beroep op huurbescherming

Datum: 13 december 2019

Ligplaatshouders worden steeds inventiever. Als voorbeeld noem ik een geval waarbij een ligplaatshouder van een café-boot, zijn plaats wilde behouden met een beroep op (uitgebreide) huurbescherming. Hiermee bedoel ik retail-, horeca- en detailhandelbedrijfsruimte, zogenoemde 290-bedrijfsruimte. Onderscheid tussen de verschillende type verhuur is belangrijk, gezien de vergaande huurbescherming die dan wordt toegekend.

Verhuurd werd "een perceel water" bestemd voor de exploitatie van een café en galerie op een schip. Kernargument van de huurder was dat de contractuele bestemming en zijn horecaonderneming zodanig verbonden waren met de kade en naastgelegen grond, dat die verbondenheid ertoe leidt dat hij aanspraak maakt op uitgebreide huurbescherming. Gaat de rechter hierin mee, dan betekent dit dat de ontruimingsmogelijkheid van dergelijke huursituaties ineens veel beperkter is in vergelijking tot reguliere huur van ligplaatsen (zijnde, niet meer dan de huur van kale grond dat op eenvoudigere wijze kan eindigen). Creatief gevonden van de ligplaatshouder, maar houdt het stand? Het antwoord: nee.

Een reden om als verhuurder/ jachthaven achterover te leunen? Nee, dat lijkt niet verstandig. Goed verweer is belangrijk. De [rechtbank Rotterdam](#) geeft enige richtlijnen over de vraag hoe je in soortgelijke situaties kan optreden tegen huurders die niet willen ontruimen.

Op welke punten moet de huurder inboeten? Wil sprake zijn van uitgebreidere huurbescherming (lees: géén huur van grond), dan moet het - in ieder geval - gaan om een gebouwde onroerende zaak. Verhuurd is: een perceel grond. Dit is geen gebouw. Het argument van huurder dat de huur ook ziet op (een deel van) de kade, is hier voldoende betwist door een berekening van het totale verhuurde oppervlak. Conclusie: de kade is niet mee verhuurd. Ik plaats hierbij de kanttekening dat het overigens ook nog maar de vraag is of een kade als gebouwde onroerende zaak geldt. Hier lijkt namelijk slechts sprake van een verharde kadeconstructie zonder verdere voorzieningen. Als de meeverhuurde kade wél ondersteunend was geweest aan de horecagelegenheid, dan kan mijns inziens het oordeel anders uitvallen. Een tweede punt is de horecabestemming. Volgens huurder een indicatie dat sprake is van 290-bedrijfsruimte. Dit argument is kansloos. De contractuele bestemming 'an sich' maakt nog niet dat het gaat om dergelijke bedrijfsruimte, waarvoor zware huurbescherming geldt.

Laatste punt is het connexiteits-verweer. Huurder ondersteunt zijn beroep op een bijzondere regel in het huurrecht dat bepaalt dat onroerende zaken, niet zijnde 290-bedrijfsruimte (in dit geval) niet-horecaruimte, die zodanig zijn verbonden met (in dit geval) de horecaruimte, in sommige gevallen als één moeten worden gezien waardoor ook het deel dat niet typeert als 290-bedrijfsruimte/ horecaruimte, toch ook uitgebreid beschermd wordt. Huurder meent (subsidiar) dat sprake is van dergelijke connexiteit doordat zijn schepen en de daarin gedreven horecaonderneming sterk verbonden is met de vaste kadeconstructie waardoor hij extra beschermd moet worden. Het doorslaggevende tegenargument is (ook) hier: de schepen waarin de horeca is gevestigd zijn roerend, drijvend, zijn verplaatsbaar en niet duurzaam met de grond verenigd en kunnen dus ook niet als '290-bedrijfsruimte' worden aangemerkt.

Slotsom is dan ook dat de huurder géén huurbescherming toekomt, de huur is rechtsgeldig opgezegd en de huurder moet de ligplaats ontruimen op straffe van een dwangsom, met een maximum van €100.000,-.

Bij vragen over de ontruiming of ligplaatsverhuur (in algemene zin), aarzel dan niet om contact op te nemen.

Dit is een Legal Update van Lily Ginsberg.

Voor meer informatie:

Lily Ginsberg
+31 30 25 95 581
lilyginsberg@vbk.nl