

STRUIKELBLOK

In veel rechtszaken over benzinestations strijden de partijen over de vraag of de huurovereenkomst alleen de (onder-) grond betreft, of ook het daarop gebouwde benzinestation. Het antwoord op die vraag heeft grote gevolgen voor de positie van de huurder. Dit was ook het geval in de uitspraak in kort geding van de Kantonrechter Leeuwarden van 11 oktober jl.

Een particulier verhuurde in 1972 voor 20 jaar een stuk grond aan Texaco Nederland. Texaco verkreeg aldus *“het recht een daarop te bouwen benzinestation te exploiteren.”* De jaarhuur bedroeg toen vijftienduizend gulden. Texaco heeft op het perceel een tankstation gebouwd en verhuurd aan een exploitant. Eind 1991 is een tweede huurovereenkomst gesloten voor tien jaar met een optie voor nog tien jaar. Het gehuurde werd toen omschreven als *“een perceel grond (...) waarop een verkooppunt voor motorbrandstoffen is gerealiseerd.”* De huur werd op dat moment vastgesteld op negentigduizend gulden exclusief BTW plus een variabele vergoeding per verkochte liter motorbrandstof.

Eind 2011 sloten partijen een derde huurovereenkomst voor de duur van 5 jaar ingaande 1 januari 2012 en eindigende op 31 december 2016. De huurprijs werd toen bepaald op vijftienduizend euro per jaar plus een variabele vergoeding per liter motorbrandstof. Het huurobject werd nu aangeduid als *“het op de (...) tekening rood gearceerde perceel (...) met het daarop gevestigde verkooppunt voor motorbrandstoffen”*. De huurovereenkomst bevatte ook bepalingen over het door Texaco te verrichten onderhoud van de winkelruimte en de luifel.

Texaco leek vervolgens niet meer heel erg geïnteresseerd in het verkooppunt. Zij bouwde een kilometer verderop aan dezelfde weg een gloednieuw station, waarheen – mede als gevolg van aantrekkelijke kortingen op de adviesprijzen – veel liters wegvloeiden. Vervolgens trad zij medio 2016 in onderhandeling met de verhuurder over beëindiging van de huurovereenkomst per 1 september 2017, omdat het verkooppunt *“niet meer in lijn met de visie van onze maatschappij”* zou zijn. De verhuurder antwoordde dat beëindiging akkoord was, maar dat Texaco al per einde 2016 moest vertrekken. Texaco reageerde met een verzoek tot verlaging van de huurprijs. Die was volgens Texaco *“niet meer in lijn met de huidige markt”*. De verhuurder stemde daarop plotseling alsnog in met beëindiging per 1 september 2017, maar dat voorstel van Texaco stond toen al niet meer, mogelijk omdat Texaco nog geen beëindigingsregeling met haar exploitant had gesloten.

De eigenaar begon toen een kort geding waarin ontruiming werd gevorderd. De huurovereenkomst voor de grond was volgens hem al op 31 december 2016 geëindigd, en Texaco had bovendien ingestemd met beëindiging per 1 september 2017. Texaco beriep zich op huurbescherming omdat zij 290-bedrijfsruimte huurde. De huurovereenkomst was niet opgezegd of beëindigd, zodat na de eerste termijn van 5 jaar op 1 januari 2017 inmiddels een tweede termijn van 5 jaar was gaan lopen. Zodoende mocht zij in ieder geval tot eind 2021 blijven zitten en de verhuurder moest maar tegen die datum opzeggen als hij na die datum niet verder wilde. Zelden ben ik het met het pleidooi van een oliemaatschappij zo eens geweest.

Ontruiming is een ingrijpende maatregel en kan in kort geding alleen plaatsvinden als de rechter ervan is overtuigd dat in een bodemprocedure zal worden vastgesteld dat de huurovereenkomst eindigt. Daarvan was deze rechter niet overtuigd. Hij heeft eerst onderzocht of de huurrelatie, die ooit als huur van onbebouwde grond was begonnen, van kleur was verschoten en inmiddels een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte was geworden, zoals door Texaco werd bepleit. Zijn conclusie was dat dat inderdaad het geval was. Met verwijzing naar de een tweetal uitspraken van de Hoge Raad uit 2012 oordeelde hij dat de derde huurovereenkomst een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte is.

Vervolgens stelde de kantonrechter vast dat tussen partijen geen overeenstemming was bereikt over beëindiging van de huurovereenkomst omdat het tijdstip van beëindiging een struikelblok was geweest. De slotsom was dat niet voldoende aannemelijk is geworden dat de rechter in een bodemprocedure tot het oordeel zou komen dat de huurovereenkomst tussen partijen is geëindigd, en de vordering tot ontruiming werd daarom afgewezen.

Lees de hele uitspraak op www.rechtspraak.nl: ECLI:NL:RBNNE:2017:4051.

Dirk van den Berg is advocaat bij BarentsKrans N.V. in Den Haag en is ruim vijftien jaar gespecialiseerd in tankstationzaken. In Pompshop gaat hij maandelijks in op een juridisch onderwerp. Reageren? dirk.vandenbergh@barentskrans.nl

