IS EEN ONBEMAND TANKSTATION EEN ‘GEBOUWDE ONROERENDE ZAAK’?

MR. DUNCAN WEELAND - MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT

GEPUBLICEERD: 12 FEBRUARI 2026

Inleiding

Onlangs heeft procureur-generaal Van Peursem zich uitgelaten over de vraag of een onbemand tankstation een ‘gebouwde onroerende zaak’ betreft (HR 19 december 2025, ECLI:NL:PHR:2025:1404). Van Peursem concludeert dat de vraag ontkennend dient te worden beantwoord.

Achtergrond

De juridische kwalificatie van een onbemand tankstation is relevant voor het toepasselijke wettelijk huurregime (artikel 7:290 bedrijfsruimte, artikel 7:230a overige bedrijfsruimte of anders). Het maakt onder meer een verschil bij de opzegging van de huurovereenkomst. In dit geval was volgens de huurder/exploitant van het onbemande tankstation sprake van een gebouwde onroerende zaak en kwalificeert de huurovereenkomst als 290-bedrijfsruimte. De kantonrechter en het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden oordeelden daarentegen anders.

Geen ‘gebouwde onroerende zaak’

Ook Van Peursem concludeert dat het onbemande tankstation geen ‘gebouwde onroerende zaak’ is en verwijst naar het arrest Vliegveld Valkenburg uit 2014 (HR 11 april 2014, ECLI:NL:HR:2014:899). In Vliegveld Valkenburg geeft de Hoge Raad invulling aan het begrip ‘gebouwde onroerende zaak’. In de eerste plaats kan worden gedacht aan een gebouw, aldus een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Het onbemande tankstation voldoet niet aan deze omschrijving, omdat het niet met wanden is omsloten (geen muren). Overigens kunnen er omstandigheden zijn waardoor een zaak, die niet volledig aan de vereisten van een gebouw voldoet, toch als een ‘gebouwde onroerende zaak’ wordt aangemerkt.

Nu een onbemand tankstation geen ‘gebouwde onroerende zaak’ is, wordt de huurovereenkomst van een onbemand tankstation beheerst door de algemene wettelijke huurbepalingen. De huurovereenkomst die voor een bepaalde periode van 15 jaar was aangegaan, eindigt na verloop van die termijn, zonder dat daartoe opzegging is vereist.

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: 013 466 88 88
Fax: 013 466 88 66
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

Wij verwachten dat de Hoge Raad de conclusie van Van Peursem zal volgen, gelet op de reeds ingezette lijn in het Vliegveld Valkenburg arrest. Zodra dit bekend is, zullen wij u daarover nader informeren.

De geplaatste foto is afkomstig uit het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden.

Neem contact op

Roept dit artikel vragen bij u op of heeft u andere vragen over huur? Neem dan contact op met onze specialisten Anne van Beijsterveldt of Duncan Weeland.

MR. DUNCAN WEELAND
Advocaat

d.weeland@devoort.nl
013-4668830

MR. ANNE VAN BEIJSTERVELDT
Advocaat

a.vanbeijsterveldt@devoort.nl
013-4668860