

## Leegstand? Denk aan de pop-up store!

Je ziet de winkels steeds vaker. Al met al een geinig iets. Sommige verhuurders zien echter nog niet direct de waarde van een dergelijke tijdelijke winkel.

Waar is de verhuurder vaak bang voor?

Dat het pand wordt uitgeleefd en daarnaast dat hij met een huurder zit voor minimaal 5 jaar en/of moeilijk van deze huurder - wanneer gewenst - afscheid kan nemen.

An sich begrijpelijke overwegingen.

Over het uitleven van het pand, daar zijn echter afspraken over te maken met de huurder, eventueel versterkt met boetebepalingen.

Dan de huurbescherming. Ook dat hoeft geen probleem te zijn.

Bij de normale (290-)winkelruimte geldt dat de artikelen 7:290 BW e.v. van toepassing zijn. Dit betekent onder meer dat de huurovereenkomst van rechtswege voor vijf jaar geldt en partijen gebonden zijn aan de wettelijke regeling van beëindiging van huurovereenkomst voor winkelruimte.

Deze beëindigingsregeling wordt over het algemeen door verhuurders als lastig ervaren. Vaak gaat dit namelijk gepaard met het voeren van een gerechtelijke procedure.

Waarom hoeft het dan toch geen probleem te zijn?

In de wet is een uitzondering opgenomen ten aanzien van de huurovereenkomst die voor twee jaar of korter is gesloten. De normale regels<sup>[1]</sup> voor (290-)winkelruimte zijn dan niet van toepassing.

Dit betekent in het kort gezegd dat de huurovereenkomst niet van rechtswege voor 5 jaar geldt en partijen niet zijn gebonden aan de wettelijke beëindigingsregels van de huurovereenkomst.

Een pop-up store die voor bijvoorbeeld 6 maanden wordt gehuurd valt onder dit zwakkere regime. Al met al kan het dus een uitkomst zijn voor de verhuurder. Reden om er toch eens open voor te staan.

Niet alleen omdat een leegstaande ruimte toch alleen maar geld kost.

**Michel Visser ([visser@m2advocaten.nl](mailto:visser@m2advocaten.nl))**

---

[1] De artikelen 7:290 – 7:300 BW.