

Jurisprudentie

prof. mr. A.W. Jongbloed en mr. N. Eeken*

9. Kantonrechter Alphen aan den Rijn

28 april 2009

Heemskerk/Gemeente Alphen aan den Rijn

Samenvatting

Huurder is de juridisch eigenaar van een perceel grond waarop een tankshop is gevestigd. Huurder huurt een onbebouwde onroerende zaak welke direct is gelegen naast het perceel met de tankshop. Tussen partijen staat vast dat het gehuurde uitsluitend bestemd is om te worden gebruikt voor het oprichten, hebben en gebruiken van een installatie voor de verkoop van motorbrandstoffen. Nu het gehuurde wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfsruimte, kwalificeert het als een 7:290 BW bedrijfsruimte. De omstandigheid dat de bedrijfsruimte niet is gehuurd, maar in eigendom is bij de huurder, staat hier niet aan in de weg.

Kantonrechter

J.P.C. Heemskerk, wonende te Schoorl, verzoekende partij, verder te noemen: 'Heemskerk', gemachtigden: mr. N. Eeken en mr. R. de Vries, tegen
de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Alphen aan den Rijn, zetelende te Alphen aan den Rijn, verwerende partij, verder te noemen: 'de gemeente', gemachtigde: mr. M.F. Mesu-Abbeker.

(...)

2 De overwegingen

2.1 Heemskerk heeft de kantonrechter verzocht om bij beschikking, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad, de heer A. de Kreek RT (Troostwijk Taxaties BV) als deskundige te benoemen ten einde een huurprijsadvies ex art. 7:304, eerste lid, BW op te stellen, althans een of meer andere deskundigen te benoemen en zodanige voorzieningen te treffen als de kantonrechter noodzakelijk acht.

2.2 Aan dit verzoek heeft Heemskerk het volgende ten grondslag gelegd. Heemskerk huurt sinds 1 januari 1997 van de gemeente een perceel grond, gelegen aan de Willem de Zwijgerlaan in Alphen aan den Rijn. Op dit perceel bevinden zich pompeilanden. Op grond van art. 11 van de huurovereenkomst mag het verhuurde uitsluitend worden gebruikt voor het oprichten, hebben en gebruik van een installatie voor de verkoop van motorbrandstoffen. Op het direct aansluitende perceel, dat in eigendom toebehoort aan Heemskerk, bevindt zich onder andere een tankshop. Per 1 oktober 1997 is het gehuurde in verband met de uitbreiding van de showroom, verplaatsing van de pompeilanden en verplaatsing van

de inrit, op basis van een nieuwe huurovereenkomst vergroot tot een oppervlakte van 502 m². Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een periode van 10 jaar. De bestemming is ongewijzigd gebleven. De gemeente heeft bij besluit van 27 december 2006 ingestemd met een verlenging van genoemde huurovereenkomst voor de periode van 1 oktober 2007 tot en met 31 augustus 2012. De overeengekomen huurprijs bestaat sinds het begin van de huurrelatie voor een deel uit een vast bedrag voor de grond en een variabele huurprijs per verkochte liter motorbrandstof uit de zich op de grond bevindende benzinepompeilanden. De door Heemskerk verschuldigde huurprijs bedroeg over het jaar 2007 € 3.705,- voor huur van de grond en € 62.023,- excl. BTW voor het aantal liters verkochte motorbrandstof. Per vierkante meter is dat € 130,93 excl. BTW op jaarbasis. Heemskerk is van mening dat deze huurprijs niet (meer) overeenstemt met de huurprijs van vergelijkbare bedrijfsruimte ter plaatse. De gemeente weigert evenwel akkoord te gaan met zijn voorstel tot huurprijswijziging alsmede zijn voorstel tot benoeming van een deskundige. De gemeente beroept zich er ten onrechte op dat geen sprake zou zijn van bedrijfsruimte, maar van blote grond. Onder verwijzing naar jurisprudentie stelt Heemskerk dat het gehuurde perceel en zijn eigen perceel functioneel zijn verbonden en dat er daarom sprake is van connexiteit. De aard van het perceel (grond met benzinepompeilanden) brengt met zich dat zij niet anders kan worden gezien dan als onderdeel van de gehele door Heemskerk geëxploiteerde ruimte (tankstation). Er is derhalve wel degelijk sprake van bedrijfsruimte. Heemskerk verzoekt daarom aan de kantonrechter om een of meer deskundigen te benoemen ten einde de huurprijs nader vast te stellen.

2.3 De gemeente heeft zich gemotiveerd verweerd tegen het verzoek van Heemskerk. Op het verweer zal hierna, voor zover relevant, nader worden ingegaan.

2.4 De kantonrechter oordeelt als volgt.

2.5 De gemeente heeft primair als verweer aangevoerd dat Heemskerk niet ontvankelijk moet worden verklaard in diens verzoek, omdat de huurovereenkomst geen betrekking heeft op een bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW. Er is volgens de gemeente geen sprake van huur of verhuur van een gebouwde onroerende zaak of van een voor het publiek toegankelijk lokaal voor rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening. Ook gaat de connexiteitsregel, waarop Heemskerk zich beroept, niet op.

2.6 Tussen partijen is niet in geschil dat zich op het gehuurde geen onroerende zaak of voor het publiek toegankelijk lokaal bevindt. Zij verschillen van mening over de vraag of Heemskerk een beroep kan doen op de zogenoemde connexiteitsregel uit het Fietsenstallingsarrest (HR 14 oktober 1983, *NJ* 1984, 253). In dit arrest overwoog de Hoge Raad dat – wil connexiteit worden aangenomen – nodig is dat de verhuurder er mee heeft ingestemd dat de verhuurde ruimte wordt bestemd om tezamen met de andere door de huurder gebezigde bedrijfsruimte als bedrijfsruimte te worden gebruikt. Een zodanige instemming kan eventueel worden afgeleid uit het feit dat de aard van de verhuurde ruimte meebrengt dat zij niet dan als

* Ton Jongbloed is verbonden aan de Universiteit Utrecht en raadsheer-plaatsvervanger bij het Gerechtshof te Leeuwarden, Nathalie Eeken is advocaat bij Houthoff Buruma N.V. te Amsterdam. Beiden zijn ook redacteur van dit blad.

een onderdeel van de gehele door de huurder geëxploiteerde bedrijfsruimte kan worden gezien.

2.7 De gemeente heeft aangevoerd dat de connexiteitsregel tot op heden alleen is toegepast in gevallen waarin de huurder zowel het niet 290-object als de 290-bedrijfsruimte huurde. Heemskerk huurt alleen het perceel, waarop de pompeilanden zich bevinden, van de gemeente. Het perceel waarop de tankshop is gerealiseerd is eigendom van Heemskerk. Dat een beroep op de connexiteitsregel alleen opgaat in het geval van 'samenhangende' huurobjecten is volgens de gemeente ook begrijpelijk. De connexiteitsregel vindt zijn grondslag immers in de bedrijfsruimtebepalingen die beogen de huurder van 290-bedrijfsruimte te beschermen. Indien de bedrijfsruimte echter eigendom is van de huurder, kunnen de bepalingen voor de huur van bedrijfsruimte geen rol spelen.

2.8 De kantonrechter verwerpt dit verweer. In genoemd arrest spreekt de Hoge Raad over *'de andere door de huurder gebezigde bedrijfsruimte'*. Hieruit blijkt niet dat de bedrijfsruimte ook gehuurd moet worden. Dat ligt ook niet voor de hand. De huurder/eigenaar van bedrijfsruimte huurt een ander perceel, dat uit zichzelf niet de 290-bescherming heeft, erbij om de exploitatie van zijn bedrijf uit te breiden of te vergemakkelijken. Doordat duidelijk is dat het gehuurde zal worden gebruikt bij de bedrijfsruimte krijgt het de bescherming van bedrijfsruimte. Naar het oordeel van de kantonrechter valt in een dergelijk geval een onderscheid in bescherming tussen enerzijds de huurder/exploitant van bedrijfsruimte en anderzijds de eigenaar/exploitant van bedrijfsruimte, die beiden hun bedrijf uitbreiden door een perceel – dat uit zichzelf geen 290-bescherming heeft – te huren, niet te rechtvaardigen. Of de huurder de andere gebezigde bedrijfsruimte huurt (van een derde) of in eigendom heeft is bovendien een vrij willekeurige factor, die door de huurder/eigenaar eenvoudig beïnvloed zou kunnen worden.

2.9 Tussen partijen is niet in geschil dat van aanvang duidelijk was dat het perceel met de pompeilanden zou worden verhuurd om te horen bij het perceel met de tankshop ten einde gezamenlijk als tankstation te functioneren. Het vorenstaande leidt er dan ook toe dat het perceel met de pompeilanden aangemerkt moet worden als bedrijfsruimte.

2.10 Nu de gemeente geen andere inhoudelijke verweren heeft aangevoerd, zal de kantonrechter overgaan tot het benoemen van deskundigen.
(...).

2.14 De kantonrechter ziet aanleiding om de proceskosten van onderhavige procedure te compenseren.

3. De beslissing

De kantonrechter:

- benoemt tot deskundigen van het onder 2.12 bedoelde onderzoek en advies A. de Kreek RT (Troostwijk Taxaties BV) en W. van Kampen (WKV Makelaardij og BV);
- bepaalt dat beide deskundigen zelf een derde, onafhankelijke deskundige zullen aanstellen;
- bepaalt dat de deskundigen advies zullen uitbrengen overeenkomstig het bepaalde in art. 7:303, tweede lid, BW omtrent de nadere huurprijs per 27 februari 2009 van het perceel Willem de Zwijgerlaan te Alphen aan den Rijn, kadastraal bekend gemeente Oudshoorn, sectie C, nummer 8122 en 7726 (beide gedeeltelijk);
- compenseert de proceskosten in die zin dat ieder der partijen de eigen kosten draagt;

– verklaart deze beschikking uitvoerbaar bij voorraad.
Dit vonnis is gewezen door de kantonrechter mr. D. de Loor (...).

Commentaar¹

In de onderhavige zaak zag de sector kanton zich gesteld voor de ogenschijnlijk eenvoudige vraag of de door Heemskerk gehuurde ongebouwde onroerende zaak, kwalificeerde als een bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW. Deze aanvraag kwam aan de orde in het kader van een verzoekschriftprocedure ex art. 7:304 lid 2 BW. Heemskerk verdedigde de stelling dat het gehuurde als een 7:290 BW bedrijfsruimte moest worden gekwalificeerd. Het door hem gehuurde perceel zou functioneel verbonden zijn met het naastgelegen, bij Heemskerk in eigendom zijnde, perceel, alwaar Heemskerk een tankshop (middenstandsbedrijfsruimte) exploiteert. Indien de stelling van Heemskerk wordt gevolgd, komt hem een beroep toe op de huurprijsherzieningsregeling van art. 7:303 BW.

Zo op het eerste gezicht lijkt het alsof deze aanvraag negatief dient te worden beantwoord en Heemskerk het onderspit dient te delven. Immers, wil een bedrijfsruimte kwalificeren als een bedrijfsruimte ex art. 7:290 BW, dan zal die ruimte: a) een gebouwde onroerende zaak, of een gedeelte daarvan dienen te zijn, b) bestemd dienen te zijn voor de uitoefening van één van de bedrijven als genoemd in art. 7:290 lid 2 sub a BW en c) dienen te voorzien in een voor het publiek toegankelijk lokaal voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening.²

Volgens lid 3 van art. 7:290 BW behoren tot die bedrijfsruimte ook *'de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning'*.³ Reeds uit de Parlementaire Geschiedenis volgt dat deze verhuurde grond niet noodzakelijkerwijze een met de bedrijfsruimte samenhangend perceelsgedeelte behoeft te zijn. Deze grond kan ook in de directe omgeving van het gehuurde gelegen zijn, mits deze wél functioneel verbonden is met de bedrijfsruimte.⁴

Een kort uitstapje: anders dan bij de afhankelijke woonruimte het geval dient te zijn,⁵ volgt mijns inziens nergens uit dat, wil van een '7:290 lid 3 BW situatie' sprake zijn, deze grond of onroerende aanhorigheid, bij één huurovereenkomst met de bedrijfsruimte moet zijn verhuurd aan de huurder. Van

1. Dit commentaar is van de hand van Ivette Mol, werkzaam als advocaat bij Stibbe in Amsterdam.

2. Zie art. 7:290 lid 2 BW.

3. Dit lid wijkt in zoverre af van zijn voorganger, art. 7A:1624 lid 2 BW, dat aan het nieuwe lid is toegevoegd 'de onroerende aanhorigheden' en het begrip 'afhankelijke' in de plaats is gekomen van het begrip 'onzelfstandige'. Een toelichting voor de aanvulling met het begrip 'onroerende aanhorigheden' volgt niet uit de Parlementaire Geschiedenis. Vgl. *Parl. Gesch. Huurrecht*, De Jonge/De Wijkerslooth, Kluwer Deventer 2008, p. 687 e.v. en speciaal p. 697/698. Ik veronderstel dat de wetgever met de toevoeging van het begrip 'onroerende aanhorigheden' aansluiting heeft willen zoeken bij art. 7A:1623a lid 2 (oud) BW, thans art. 7:233 BW. In dat artikel, dat betrekking heeft op de verhuur van woonruimte, wordt (onder meer) bepaald dat onder 'woonruimte' mede wordt begrepen 'de onroerende aanhorigheden'.

4. *Kamerstukken I*, 1970/71, 8875, nr. 14b (Memorie van Antwoord), p. 3.

5. HR 12 januari 1979, NJ 1979, 253 (Martens/Carmenna).

belang is wel dat reeds bij aanvang van de verhuur van de, in beginsel niet-7:290 BW, zaak tussen partijen vast dient te staan dat deze verhuur plaatsvindt met het oog op de uitoefening van de door de huurder geëxploiteerde 290-bedrijfsruimte.⁶

Als de zaken als genoemd in lid 3, voornoemd, worden verhuurd aan één huurder, doch de verhuurder een ander is dan de partij die de 290-bedrijfsruimte aan de huurder in gebruik heeft gegeven, komt de 'connexiteitsleer' om de hoek kijken, waarover de Hoge Raad zich in 1983 voor het eerst heeft uitgelaten. De Hoge Raad overwoog: *'Daartoe is in een geval als het onderhavige nodig dat de huurovereenkomst insluit dat de verhuurder ermee ingestemd heeft dat de verhuurde ruimte wordt bestemd om te zamen met de andere door de huurder gebezigde ruimten als bedrijfsruimte te worden gebruikt. Een zodanige instemming kan eventueel worden afgeleid uit het feit dat de aard van de verhuurde ruimte meebrengt dat zij niet dan als een onderdeel van de gehele door de huurder geëxploiteerde bedrijfsruimte kan worden gezien. (...)'*⁷ [nadruk ICKM]

Verwezen zij ook naar het artikel 'Verkleuring of meekleuring van bestemming bedrijfsruimte' van mr. S.H.W. Le Large en mr. J.P.H. Jacobs, *TvHB* 2009, nr. 2, p. 48-52.

Uit de rechtsregel van het arrest uit 1983 volgt derhalve dat een connexe ruimte het lot van een principale ruimte (door de Hoge Raad ook wel de 'gebezigde ruimte' genoemd) volgt, waardoor een ruimte die in beginsel niet een 290-bedrijfsruimte is, toch als zodanig kan kwalificeren. Sinds dit arrest kunnen huurders die zaken van *verschillende verhuurders* huren, ook de bescherming krijgen van art. 7:290 lid 2 BW, hetgeen voor onroerende aanhorigheden, onbebouwde grond en de afhankelijke woning gehuurd van *dezelfde verhuurder* als de bedrijfsruimte, reeds was geregeld in lid 3. Hiermee heeft de Hoge Raad, terecht, ervoor zorg gedragen dat deze huurders niet meer tussen wal en schip vallen.

Gelet op het criterium van de Hoge Raad uit 1983, dringt de vraag zich op of de Hoge Raad deze connexiteitsleer ook van toepassing beoogde te laten zijn op onbebouwde onroerende zaken (art. 7:290 lid 3 BW voorziet hier wel in), zoals ook in de Heemskerk-zaak het geval was. Een zuiver grammaticale uitleg van het criterium van de Hoge Raad, zou een argument op kunnen leveren voor de stelling dat dit niet het geval is. De Hoge Raad refereert namelijk uitsluitend aan *'een verhuurde ruimte'* en niet aan *'een verhuurde zaak'*. Mijns inziens was het echter wel degelijk de bedoeling van de Hoge Raad om onbebouwde zaken ook onderwerp van de connexiteitsleer te laten zijn alleen al nu art. 7:290 lid 3 (art. 7A:1624 lid 2 BW (oud)) ook hierin voorziet. Het is bovendien niet verdedigbaar waarom een onderscheid zou moeten worden gemaakt in de situatie dat de huurder zich ten aanzien van verschillende gehuurde zaken geconfronteerd ziet met slechts één verhuurder, dan wel met meerdere verhuurders. Immers, zowel bij de connexiteitsleer als de lid 3 situatie ligt het oogmerk evident bij de bescherming van de huurder die een 290-bedrijfsruimte exploiteert. Het zwaartepunt ligt geenszins bij de bescherming van de verhuurder(s).

6. Zie Rb. Amsterdam 21 juni 1978, *Prg.* 1978, 1304 (Gebr. De Jong/Hornstra), met noot mr. H. van den Heuvel.

7. HR 14 oktober 1983, *NJ* 1984, 253 (Tuin/Zwarts), met noot mr. P.A. Stein.

De sector kanton 's-Gravenhage bepaalde dit ook in 2005, hetgeen in 2007 door het Gerechtshof Den Haag is bevestigd.⁸ In die zaak waren onbebouwde percelen grond verhuurd met de expliciete bedoeling te worden ingezet voor het tuincentrum dat de huurder in kwestie exploiteerde. Het argument in die zaak van de verhuurder, dat zij de door haar verhuurde percelen nimmer had *bestemd* als 290-bedrijfsruimtes, mocht niet baten. Het gerechtshof overwoog daartoe het volgende: *'Vast staat immers dat de Gemeente ermee heeft ingestemd dat beide percelen tezamen met het tuincentrum zouden worden gebruikt. De omstandigheid dat de Gemeente mogelijk de juridische consequentie (het verschieten van kleur tot bedrijfsruimte) niet heeft beoogd (...) heeft niet tot gevolg dat haar instemming met het feitelijk gebruik geen rechtsgevolg in voren genoemde zin meer heeft. (...)'*⁹

Als partijen deze connexiteit niet beoogden, maar de niet-7:290 BW ruimtes wel in gebruik wilden geven voor een middenstandsactiviteit, had het op de weg van partijen gelegen om zich met een verzoek tot de kantonrechter te wenden ex art. 7:291 lid 2 BW. Partijen hadden goedkeuring kunnen vragen van bepalingen in de huurovereenkomst die ten nadele van huurder zouden afwijken. Of een dergelijk verzoek gehonoreerd wordt, is uiteraard afhankelijk van de vraag of de rechten van de huurder niet wezenlijk worden aangetast dan wel diens maatschappelijke positie dusdanig is dat hij de bescherming van titel 7.4.6 BW niet behoeft.

In de Heemskerk-kwestie heeft de rechter mijns inziens dan ook terecht bepaald dat de oorspronkelijk onbebouwde onroerende zaak wel degelijk een 7:290 BW bedrijfsruimte kan zijn.¹⁰

Een ander niet-onbelangrijk en het meest vernieuwende element in deze beschikking is dat de kantonrechter heeft overwogen dat het onverschillig is of de 'gebezigde' ruimte al dan niet gehuurd is. In casu heeft Heemskerk de achterliggende gebouwde onroerende zaak, welke bestemd is voor middenstandsactiviteiten, in eigendom. Deze overweging is in lijn met P.A. Stein die in zijn noot onder het arrest van 1983 reeds opmerkte dat de huurder van een onroerend goed dat geen 7A:1624 BW bedrijfsruimte is, het gebruik daarvan dikwijls zal willen combineren met de hem in eigendom toebehorende of reeds gehuurde ruimte die wel voor 7A:1624 BW bedrijfsdoeleinden is bestemd.

De kantonrechter verwerpt het verweer van de gemeente dat de connexiteitsregeling uitsluitend op gaat in geval van 'samenhangende' huurobjecten. De kantonrechter overweegt daartoe, zie r.o. 2.8, dat:

a) de Hoge Raad in zijn arrest van 1983 uitsluitend spreekt over de 'gebezigde bedrijfsruimte' en niet over de gehuurde bedrijfsruimte;

8. Gerechtshof 's-Gravenhage 11 juli 2007, *WR* 2007, 98 (Gemeente 's-Gravenhage/Groenblok BV); hoger beroep van Rb. 's-Gravenhage, sector kanton, locatie 's-Gravenhage 13 juli 2005, *WR* 2006, 21.

9. Gerechtshof 's-Gravenhage 11 juli 2007, *WR* 2007, 98, r.o. 6.

10. Indachtig de uitspraak het Gerechtshof 's-Gravenhage 11 juli 2007, *WR* 2007, 98, deel ik derhalve niet de mening van de auteurs van het artikel 'Verkleuring of meekleuring van bestemming bedrijfsruimte' (*TvHB* 2009, nr. 2) dat niet duidelijk blijft of niet-bebouwde onroerende zaken voor meekleuring in aanmerking komen. Naar mijn oordeel is wel degelijk duidelijk dat dit kan.

b) er geen rechtvaardiging bestaat voor het maken van een onderscheid in bescherming in de situatie dat de huurder/exploitant van bedrijfsruimte enerzijds en de eigenaar/exploitant van bedrijfsruimte anderzijds, hun bedrijf uitbreiden door een niet-7:290 BW perceel te huren.

Door aldus te overwegen, doet de kantonrechter mijns inziens recht aan de ratio van de connexiteitsleer, zijnde het beschermen van de positie van de huurders die het gehuurde inzetten ten behoeve van de exploitatie van een middenstandsbedrijf. Terecht overweegt de kantonrechter nog dat als dit onderscheid in bescherming wel zou bestaan, dit onderscheid eenvoudig beïnvloed zou kunnen worden.

Daarnaast vraag ik mij nog af of de kwalificatie van de connexe zaak wordt aangetast indien de huurder de connexiteit feitelijk doorbreekt doordat hij de connexe ruimte in gebruik neemt, of geeft, ten behoeve van andere activiteiten dan de middenstandsactiviteiten van de principale ruimte?

Mijns inziens is in een voorkomende omstandigheid verdedigbaar dat de connexiteit in beginsel wordt doorbroken, indien de huurder de connexe zaak onderverhuurt of in gebruik geeft aan derden waardoor de connexe ruimte niet meer wordt gebruikt ten behoeve van de principale ruimte. In die omstandigheid 'verdient' de huurder niet meer de bescherming van titel 7.4.6 BW. Uitgangspunt bij de kwalificatie van het gehuurde is datgene wat partijen, mede in aanmerking genomen de inrichting van het gehuurde, bij het sluiten van de huurovereenkomst omtrent het gebruik van het gehuurde voor ogen heeft gestaan.¹¹ Mijn stelling omtrent de doorbreking van de connexiteit, is strijdig met deze hoofdregel. Dat realiseer ik mij. Echter, mijns inziens dient de, overwegend beperkter beschermde, verhuurder in bescherming te worden genomen indien de huurder *zelf* kiest voor de doorbreking van de connexiteit. Voornoemde dient wat mij betreft overigens slechts te gelden als partijen niet-weloverwogen ervoor hebben gekozen om de connexe ruimte te laten beheersen door het regime van titel 7.4.6 BW.

Voorvragen

In de rechtspraak valt, zeker de laatste tijd, een wisselende lijn waar te nemen daar waar het de vraag betreft of een verzoekschriftprocedure ex art. 7:304 lid 2 BW zich leent voor de behandeling van voorvragen. Over de verschillende verhandelingen hierover, volsta ik met een verwijzing naar de opmerkingen (en in het bijzonder naar de verwijzingen in de verschillende voetnoten) die hiertoe zijn gemaakt in de eerste uitgave van dit tijdschrift van dit jaar, waarin N. Eeken in haar annotatie stil staat bij dit onderwerp.¹² De kantonrechter in deze zaak zag die ruimte wel. Wat mij betreft is het beslist aan te bevelen de behandeling van voorvragen in een zo vroeg mogelijk stadium in een juridische procedure te behandelen, nu alle partijen (inclusief de rechterlijke macht) hier voordeel uit kunnen putten.

Conclusie

Naar mijn mening is de uitkomst van de beschikking van de kantonrechter bevredigend. De kantonrechter heeft de materie omtrent de connexiteit nader ingekleurd.

11. Zie onder meer HR 20 februari 1998, *NJ* 1998, 740 (Deko II/Stift).

12. Annotatie van mr. N. Eeken bij de uitspraak van het Gerechtshof Amsterdam, nevenzittingsplaats Arnhem, 16 december 2008 (Heins Onroerend Goed Maatschappij B.V./Carpet-Land B.V.), *TvHB* 2009, nr. 1, p. 39 t/m 41.