

# 66. De gevolgen van de te late huuropzegging

MR. V.T. ACAR

**Huurders en verhuurders zijn beiden gebaat bij heldere afspraken over de wijze waarop de huurovereenkomst opgezegd moet worden en welke opzegtermijn gehanteerd moet worden. Indien voor of op de laatst mogelijke dag waartegen de huurovereenkomst kan worden opgezegd geen opzeggingsbrief is ontvangen, kunnen partijen er in beginsel op rekenen dat de huurovereenkomst weer voor een bepaalde periode is verlengd. Wanneer de huuropzegging van de huurder de verhuurder te laat bereikt, wordt echter in sommige omstandigheden een beroep door de verhuurder op het overschrijden van de opzegtermijn in strijd met de redelijkheid en billijkheid geacht.**

Uit de rechtspraak blijkt dat een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid slechts in bijzondere gevallen gehonoreerd wordt. Aan een beroep hierop worden zware eisen gesteld. Op 2 januari 2018 wees het Hof Den Bosch een arrest waarbij de huuropzegging de verhuurder twee tot tien dagen na de uiterste dag waartegen opgezegd kon worden, had bereikt. Ondanks dat de verhuurder niet al eerder met het voornemen van de huurder om de huurovereenkomst op te zeggen bekend was, oordeelde het hof dat het beroep van de verhuurder op het verstrijken van de opzegtermijn in strijd met de redelijkheid en billijkheid was. Gezien de strenge eisen die normaal gesproken gesteld worden aan een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid een bijzondere uitspraak. In dit artikel zal ik behandelen wanneer het beroep van de verhuurder op overschrijding van de opzegtermijn gehonoreerd wordt en wanneer dit naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Vervolgens zal ik de uitspraak van het Hof Den Bosch<sup>1</sup> behandelen.

## Opzegging van de huurovereenkomst

De huurovereenkomst van 290-bedrijfsruimte, 230a-ruimte en woonruimte kennen alle een wettelijke bepaling over de in acht te nemen opzegtermijn bij het eindigen van een huurovereenkomst. Voor 290-bedrijfsruimte geldt krachtens artikel 7:293 lid 2 BW een opzegtermijn van tenminste één jaar.<sup>2</sup> Voor huurovereenkomsten voor 230a-ruimte schrijft artikel 7:228 lid 2 BW een opzegtermijn voor van minimaal een maand. Voor huurovereenkomsten voor

woonruimte geldt op grond van artikel 7:271 lid 5 sub b BW dat de huurder kan opzeggen met inachtneming van een betalingstermijn, doch niet korter dan één maand. De te hanteren opzegtermijn wordt veelal in de huurovereenkomst zelf opgenomen. Met name bij 230a-ruimte komen partijen doorgaans een langere opzegtermijn overeen dan geldt op grond van de wet.

## Gevolgen van een te late huuropzegging

Als de huurder nalaat de huurovereenkomst tijdig op te zeggen, kan dit leiden tot een verlenging van de huurovereenkomst met een substantiële periode. Met name bij huur van 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte kan het niet tijdig opzeggen, in verband met de verlengingstermijnen die daarbij in de praktijk gehanteerd worden, grote gevolgen hebben. Voor de huur van woonruimte zal dit in de praktijk minder gelden, doordat deze huurovereenkomsten veelal maandelijks opzegbaar zijn.

## Met name bij huur van 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte kan het niet tijdig opzeggen grote gevolgen hebben

Verlenging van de huurovereenkomst brengt niet alleen mee dat de huurder over een langere periode huur verschuldigd is, maar leidt veelal ook tot de verplichting om het gehuurde gedurende de verlengde termijn te blijven exploi-

<sup>1</sup> Hof Den Bosch 2 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:41.

<sup>2</sup> Als contractueel een kortere opzegtermijn is overeengekomen, kan de huurder de betreffende bepaling vernietigen op grond van art. 7:291 lid 1 BW jo 3:52 lid 1 sub d BW.

teren op straffe van een boete.<sup>3</sup> Er is een huurder dan ook veel aan gelegen om de huur tijdig op te zeggen.

### Uitgangspunt bij opzegging van de huurovereenkomst

De wederpartij mag een huuropzegging die is gedaan tegen een te korte termijn in beginsel naast zich neerleggen, ook als de overschrijding van de opzegtermijn niet leidt tot nadeel. De Hoge Raad oordeelde in het arrest *De Ridder & Smael/Meijers*<sup>4</sup> als volgt:

*“Dat, wat de eerste door de Ridder en Smael ten gunste van het middel aangevoerde grond betreft, als regel moet worden aangenomen, dat het niet in strijd is met de goede trouw, indien in een geding een partij zich tegenover haar wederpartij beroept op de overschrijding van een termijn, welke door de wet ter bescherming van de belangen van eerstgenoemde partij voor het geldend maken van bepaalde rechten of bevoegdheden is gesteld, al werd de partij die zich op de overschrijding daarvan beroept door de overschrijding daarvan op zich zelf niet benadeeld.”*

Het voorgaande kan anders zijn als het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat een verhuurder zich beroept op het niet in acht nemen van de voorgeschreven opzegtermijn door de huurder. De Hoge Raad overwoog hierover in het arrest *Spruijt/Sperry Rand*<sup>5</sup> het volgende:

*“Dat de in acht te nemen opzegtermijn mede in het belang van de verhuurder in de wet dwingend is vastgesteld, sluit niet uit dat een huurder, die deze termijn niet in acht heeft genomen, aan de verhuurder, die zich daarop beroept, vermag tegen te werpen dat dit beroep onder de gegeven omstandigheden in strijd is met de goede trouw. Het betekent wel dat voor het als juist aanvaarden van die tegenwerping zware eisen moeten worden gesteld, maar dat heeft de Rb. blijkens r.o. 7 niet miskend.”*

Het arrest laat zien dat wanneer een huurder een beroep wil doen op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid en op die wijze de opzeggingsvereisten van de huurovereenkomst buiten toepassing wil verklaren, daaraan zware eisen worden gesteld.

De rechter zal daarbij de nodige terughoudendheid dienen te betrachten.<sup>6</sup> Bij de beoordeling van een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid spelen alle omstandigheden van het geval een rol, waaronder de aard en de verdere inhoud van de overeenkomst, de

maatschappelijke positie en de onderlinge verhouding van partijen, de wijze waarop het beding tot stand is gekomen en de mate waarin de wederpartij van de strekking van het beding op de hoogte was.<sup>7</sup>

### Wanneer een huurder een beroep wil doen op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid worden daaraan zware eisen gesteld

Door de zware eisen die daaraan worden gesteld, wordt een beroep van de huurder op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid in de regel niet gehonoreerd. Ter toelichting hiervan behandel ik hieronder enkele uitspraken waarbij het beroep van de huurder niet slaagde.

#### Rechtbank Oost-Brabant 17 april 2014 (*Ikea/Altera*)<sup>8</sup>

In deze zaak werd door de huurder een afhaalmagazijn gehuurd. Om de huurovereenkomst te laten eindigen op 30 juni 2012, diende de huurovereenkomst uiterlijk 30 juni 2011 opgezegd te worden. Uiteindelijk werd de huurovereenkomst op 13 september 2011 opgezegd. Ondanks de te late huuropzegging, meende de huurder dat de huurovereenkomst eindigde per 30 juni 2011. De huurder voerde hiertoe aan dat hij tijdens een bespreking op 5 november 2010 de huurovereenkomst al mondeling had opgezegd. Ook zou de verhuurder tijdens voornoemde bespreking hebben kunnen begrijpen dat de huurder voor een alternatieve locatie koos in plaats van uitbreiding. Voor een eventuele uitbreiding was verplaatsing van een andere huurder nodig. Over de kosten die met verplaatsing gemoeid waren, hadden partijen geen consensus bereikt. Zij hebben hier echter ook geen verdere consequenties aan verbonden. De rechter oordeelde als volgt:

*“2.5 (...) Een beroep op hetgeen partijen zijn overeengekomen kan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn, maar daaraan moeten zware eisen worden gesteld en de rechter dient bij toepassing daarvan de nodige terughoudendheid te betrachten. Eveneens stelt de kantonrechter voorop dat de huurovereenkomst is aangegaan tussen twee professionele partijen, dat Ikea zich in november 2010 maar ook daarna heeft laten bijstaan door een makelaar en [K.] heeft verklaard dat hij na afloop van de bespreking van 5 november 2010 wist dat een formele opzegging nog nodig was maar dat gezien de onzekerheden dat later gedaan moest worden.”*

Voorts overwoog de rechtbank dat het voor de verhuurder niet duidelijk zou zijn, althans niet hoefde te zijn, dat de huurder de huurovereenkomst ook daadwerkelijk

3 De algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 (2012) en de algemene bepalingen kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW (2015) kennen beide in art. 5.1 een exploitatieplicht.

4 HR 21 maart 1975, NJ 1976,464 (*De Ridder & Smael/Meijers*).

5 HR 29 april 1983, NJ 1983, 627, r.o. 3.2 (*Spruijt/Sperry Rand*).

6 Asser/Rossel & Heisterkamp 7-II 2017/596.

7 HR 19 mei 1967, NJ 1967, 261 (*Saladin/HBU*).

8 Rb. Oost-Brabant 17 april 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:1769 (*Ikea/Altera*).

zou opzeggen als uitbreiding niet mogelijk was. Dit werd versterkt door het feit dat de huurder de huurovereenkomst niet had opgezegd. Ten slotte werd belang gehecht aan de verklaring van een werknemer van huurder waarin werd aangegeven dat hij had verwacht dat tijdens een bespreking op 18 augustus 2011 een regeling getroffen zou kunnen worden in verband met het ontbreken van een schriftelijke opzegging. Hiervoor bestond volgens de werknemer ook ruimte aangezien de huurder tijdens voornoemde bespreking niet wist of het nieuwe magazijn tijdig klaar zou zijn. De kantonrechter overwoog hierover het volgende:

*“2.9.(...) Hieruit leidt de kantonrechter af dat zelfs op 18 augustus 2011, dus na de datum voor welke de opzegging had moeten plaatsvinden Ikea zelf ook nog de mogelijkheid openhield voor voortzetting van huurovereenkomst omdat zij nog niet wist of de alternatieve locatie op tijd klaar was. Uit de hiervoor gedeeltelijk weergegeven verklaring van [K.] (zie hiervoor onder 2.3.) leidt de kantonrechter ook af dat Ikea niet tot opzegging van de huurovereenkomst met Altera wenste over te gaan alvorens duidelijkheid zou zijn verkregen over de Focus-locatie zodat zij niet met lege handen zou komen te staan als de Focus-locatie niet door zou gaan (...).”*

Voorname uitspraak laat zien dat het voor de verhuurder niet duidelijk vaststond, althans niet vast hoefde te staan, dat de huurder de huurovereenkomst wenste te beëindigen. De verhuurder kon dan ook een geslaagd beroep doen op het verstrijken van de opzegtermijn.

### Rechtbank Noord-Holland 20 december 2016<sup>9</sup>

In de zaak die voorlag bij Rechtbank Noord-Holland had de huurder de huurovereenkomst per aangetekende brief van 22 januari 2016 opgezegd tegen 1 februari 2017. De huurder had echter het oude adres van verhuurder gebruikt, waardoor de brief retour werd ontvangen. Op 2 februari 2016 is de brief alsnog naar het juiste adres verzonden. Uit het vonnis blijkt dat verhuurder wel een adreswijziging had verzonden, waardoor de rechtbank oordeelde dat de omstandigheid van het verzenden naar het oude adres van verhuurder voor rekening van de huurder kwam. Om alsnog ervoor te zorgen dat de verhuurder gebonden was aan de huuropzegging, werd door de huurder aangedragen dat de wens om de huur te beëindigen ook zou volgen uit een gesprek tussen partijen van 19 januari 2016. De rechtbank overwoog hierover als volgt:

*“5.5. Voorts is niet gebleken dat de huurovereenkomst op 19 januari 2016 mondeling is opgezegd. Voor zover Pontmeyer heeft aangekondigd de huur te zullen opzeggen, is dat niet gelijk aan een daadwerkelijke opzegging. Hetgeen is besproken tijdens dat gesprek kan niet worden aange-*

*merkt als een rechtsgeldige opzegging van de huurovereenkomst.”*

Ten slotte wees de huurder op de geringe termijnoverschrijding en meende hij dat het de verhuurder duidelijk moest zijn dat hij de huurovereenkomst wilde beëindigen. Hierover oordeelde de rechtbank als volgt:

*“5.8. Bij de beoordeling van een beroep op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid zal de nodige terughoudendheid moeten worden betracht. In deze zaak dient een belangenafweging te worden gemaakt tussen enerzijds de mate waarin [gedaagden] in hun belangen worden geschaad door de te late opzegging en anderzijds de mate waarin Pontmeyer in haar belangen wordt geschaad indien de huurovereenkomst met vijf jaar wordt verlengd. Alleen indien hierin een te grote onevenredigheid bestaat, kan een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid slagen.*

*5.9. (...) Uit de enkele omstandigheid dat Pontmeyer een voornemen had tot opzegging van de huurovereenkomst, volgt niet noodzakelijk dat het voor [gedaagden] duidelijk was dat zij de huurovereenkomst niet wilde voortzetten. (...)*

*Gelet op het voorgaande was het voor [gedaagden] voor 1 februari 2016 niet zonder meer duidelijk dat Pontmeyer de huur in elk geval per 1 februari 2017 wilde laten eindigen.*

*5.10. Het belang van [gedaagden] bij de opzegtermijn van twaalf maanden is om tijdig te weten dat zij op zoek zal moeten naar een nieuwe huurder. Dit belang is naar het oordeel van de kantonrechter gelet op de beperkte termijnoverschrijding niet geschaad. Ten aanzien van het belang van Pontmeyer bij het eindigen van de huurovereenkomst, is de kantonrechter van oordeel dat zij onvoldoende heeft aangevoerd om tot de conclusie te komen dat haar belangen onevenredig worden geschaad bij een voortzetting van de huurovereenkomst. (...).”*

Het beroep van de huurder op de redelijkheid en billijkheid strandde. Naast het feit dat ook uit dit vonnis blijkt dat er zware eisen gesteld worden aan een beroep op de redelijkheid en billijkheid, wordt ook geoordeeld dat het feit dat het belang van de verhuurder door de te late huuropzegging niet is geschaad er niet toe leidt dat het beroep van de huurder slaagt.

### Hof Amsterdam 26 augustus 2014 (Oracle/Westinvest)<sup>10</sup>

Op 29 april 2011 werd per aangetekende brief aan de beheerder van de verhuurder de huur opgezegd tegen

<sup>9</sup> Rb. Noord-Holland 20 december 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:10563.

<sup>10</sup> Hof Amsterdam 26 augustus 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:3544 (Oracle/Westinvest). Ook Hof Leeuwarden (17 november 2009, ECLI:NL:GHLEE:2009:BK3641) oordeelde dat enkel wanneer het de huurder ondubbelzinnig heeft laten weten de huurovereenkomst niet meer te willen voortzetten voor de dag waartegen opgezegd moet worden, een beroep op de redelijkheid en billijkheid slaagt.

31 maart 2012. Alhoewel tussen partijen vaststond dat de huuropzegging niet tijdig was verzonden, meende de huurder dat het beroep van de verhuurder op het ontbreken van een tijdige huuropzegging naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Volgens de huurder was de verhuurder al op of vóór 31 maart 2011 ervan op de hoogte dat zij de huurovereenkomst niet wenste voort te zetten. Dit zou onder meer volgen uit het feit dat de huurder het gehuurde vanaf 2008 geheel had onderverhuurd en er in 2008 en 2009 onderhandelingen hadden plaatsgevonden over de afkoop van de huurovereenkomst. Het hof overwoog in deze zaak als volgt:

*“3.5.2 Onder verwijzing naar de onder 3.4 geformuleerde maatstaf stelt het hof voorop dat bij het honoreren van een beroep op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid de nodige terughoudendheid betracht zal moeten worden. Daarbij dienen als omstandigheden (onder meer) te worden meegewogen de financiële en maatschappelijke positie van partijen. Aangezien niet in geschil is dat zowel Westinvest als Oracle professionele contractspartijen zijn met de nodige financiële armslag en Oracle tijdens de gehele huurperiode is bijgestaan door makelaars van CBRE, geldt voornoemde bij de rechterlijke toetsing in acht te nemen terughoudendheid in versterkte mate. (...)*

*3.5.3.1 Uit de enkele omstandigheid dat Oracle vanaf 2008 het gehuurde geheel had onderverhuurd volgt niet noodzakelijk dat het daarmee voor Westinvest duidelijk was (laat staan: ondubbelzinnig duidelijk) dat Oracle de (hoofd) huurovereenkomst met haar niet wenste voort te zetten. Voortzetting van zowel de hoofdhurovereenkomst als de onderhuurovereenkomst is immers mogelijk.*

*3.5.3.2 Weliswaar heeft Oracle met Westinvest in 2008 en 2009 onderhandelingen gevoerd over afkoop van de huurovereenkomst, doch toen eind juli 2009 geen resultaat was bereikt, heeft zij vervolgens geen bericht aan Westinvest gestuurd dat zij de huurovereenkomst met ingang van 31 maart 2012 wilde beëindigen, laat staan dat zij toen de huurovereenkomst alsnog heeft opgezegd.”*

Het Oracle arrest laat niet alleen zien dat er zware eisen gesteld moeten worden aan het beroep van een huurder op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, maar ook dat de rechter bij professionele contractspartijen die worden bijgestaan door makelaars in versterkte mate terughoudendheid moet betrachten bij het goedkeuren van een beroep van de huurder op de redelijkheid en billijkheid.

Ondanks dat in bovengenoemde uitspraken geoordeeld werd dat het beroep van de verhuurders op de opzegtermijn slaagde, blijkt uit de overwegingen dat in bijzondere omstandigheden een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid slagingskans heeft. Het beroep van huurders op de derogerende werking van de redelijkheid bij een te late huuropzegging werd onder meer door Rechtbank Haarlem en Rechtbank Zwolle-Lelystad gehonoreerd.

### Rechtbank Haarlem<sup>11</sup>

In deze zaak werd de huurovereenkomst door de huurder op 7 januari 2009 opgezegd tegen 31 december 2009. Alhoewel de opzegging acht dagen te laat was, deed de huurder een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. Hiervoor achtte zij het volgende van belang. Aan de beheerder van de verhuurder was op 19 juni 2007 verzocht om een nieuw huurvoorstel te doen. Eind 2007 was het gehuurde voor 90% leeg komen te staan en de verhuurder had in 2007 eveneens verzocht om een afspraak met huurder om de resterende duur van de huurovereenkomst te bespreken. Vervolgens heeft op 9 oktober 2008 een bespreking tussen partijen plaatsgevonden waarbij uit de verklaringen bleek dat de huurder de huur wenste te beëindigen, tenzij de verhuurder een ‘offer they can’t refuse’ deed. De verhuurder heeft echter nagelaten een concreet voorstel te doen. Door de kantonrechter werd als volgt geoordeeld:

*“8. De kantonrechter acht het niet aannemelijk dat Trinkaus na de bespreking van 8 oktober 2008 werkelijk nog twijfelde over de toekomst van de huurovereenkomst. Het moet Trinkaus immers duidelijk zijn geweest dat er maar twee opties waren:*

*i. een huurbeëindiging (als meest waarschijnlijke) of  
ii. een voortzetting van de huur op basis van nieuwe (huurprij)svoorwaarden (als minst waarschijnlijke), waartoe Trinkaus een voorstel diende te doen en waarover dan uiteraard nog onderhandeld zou moeten worden. Aangezien zo een voorstel zijdens Trinkaus is uitgebleven, resteerde alleen de eerste optie.*

*9. Geconcludeerd moet dan ook worden dat het Trinkaus vóór 31 december 2008 voldoende duidelijk was, althans moet zijn geweest, dat Priority de bestaande huurovereenkomst na 31 december 2009 niet — althans zeker niet onder dezelfde voorwaarden — wilde voortzetten. Daar komt als bepaald niet onbelangrijk feit bij dat de opzeggingsbrief uiteindelijk slechts zeven dagen te laat aan Trinkaus is verzonden en Trinkaus door deze zeer geringe overschrijding van de opzegtermijn geen enkel nadeel kan hebben ondervonden.”*

Doordat de verhuurder niet een nieuw huurvoorstel deed, had het hem duidelijk moeten zijn dat de huurder de huur niet wenste voort te zetten. De verhuurder moest de huuropzegging alsnog tegen zich laten gelden. Hetzelfde geldt voor de verhuurder in de hieronder genoemde zaak.

### Rechtbank Zwolle-Lelystad, 20 december 2011 (Bristol/Bouwinvest)<sup>12</sup>

In deze zaak was de huurder middels een indeplaatsstelling huurder geworden. De huurovereenkomst vermeldde dat

11 Rb. Haarlem 6 januari 2010, RvR 2010, 41 (Priority Telecom/Trinkaus).

12 Rb. Zwolle-Lelystad 20 december 2011, ECLI:NL:RBZLY:2011:BV0203 (Bristol/Bouwinvest).

de huur was ingegaan op de datum van oplevering. Evenwel was nagelaten de exacte opleveringsdatum achteraf in een allonge op te nemen. Op 30 juni 2010 hebben partijen met elkaar gesproken over de teleurstellende resultaten van huurder en zijn zorg over de exploitatie van de winkelruimte. Na dit gesprek heeft de beheerder van verhuurder gezocht naar een alternatieve winkelruimte voor huurder en naar een (onder)huurder voor het gehuurde. Uiteindelijk heeft de huurder op 28 oktober 2010 de huur opgezegd tegen de eerstvolgende gelegenheid. Aangezien de huurovereenkomst als eerste betaaldatum voor de huur 1 december noemde, is de huurder ervan uitgegaan dat dit ook de datum was waartegen de huur opgezegd moest worden. Achteraf bleek dat de opleveringsdatum 22 oktober 2001 was, waardoor de huuropzegging acht dagen te laat was verzonden. Onder verwijzing naar de ingangsdatum van de huurovereenkomst werd de opzegging niet geaccepteerd door de verhuurder. De huurder meende dat het beroep van de verhuurder op de opzegtermijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar was. Allereerst werd overwogen dat de verhuurder een zekere rol had bij de onduidelijkheid over de opzegdatum. De kantonrechter overweegt verder als volgt:

*“8.3 (...)Naar Bouwinvest heeft erkend, is haar beheerder na dat gesprek van 30 juni 2010 op zoek gegaan naar een alternatieve locatie voor Bristol in het Zwolse winkelgebied. Bouwinvest heeft voorts niet bestreden dat haar beheerder op dat moment tevens op zoek is gegaan naar een alternatieve (onder-)huurder voor het gehuurde. Dat ‘in de etalage zetten’ van het gehuurde voor wederverhuur kan bezwaarlijk anders worden opgevat dan een duidelijk signaal voor Bouwinvest dat Bristol van het gehuurde af wilde. (...)”*

*8.5. Vaststaat dat Bristol met haar opzegging van 28 oktober 2010 de voor haar geldende termijn van opzegging met 8 kalenderdagen heeft overschreden. Afgezet tegen de termijn van 365 kalenderdagen moet die overschrijding, zowel in absolute als relatieve zin, als gering worden betiteld. Daar waar voorts vaststaat dat Bouwinvest vanaf juni 2010 op de hoogte was van de wens van Bristol om de exploitatie in het gehuurde te beëindigen en haar beheerder vanaf juli 2010 op zoek is gegaan naar een alternatieve (onder-)huurder en ook Bristol het gehuurde al vanaf 18 juni 2010 te huur had aangeboden, valt niet in te zien in welk belang Bouwinvest is geraakt doordat zij 8 dagen later dan de geldende 365 dagen op de daarvoor voorgeschreven wijze op de hoogte is geraakt van Bristols wil – belichaamd in een formele opzeggingsbrief van 28 oktober 2010 – om de huurovereenkomst per 22 oktober 2011 te beëindigen.(...)”*

In de hiervoor behandelde uitspraken is te zien dat wanneer de te late huuropzegging (deels) komt door omstandigheden die in de risicosfeer van de verhuurder vallen of wanneer het de verhuurder ondubbelzinnig duidelijk was of had moeten zijn dat de huurder de huurovereenkomst niet wenste te verlengen, geoordeeld wordt dat de verhuur-

der naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen beroep kan doen op het niet naleven van de opzegtermijn.

Met name in de meer recente uitspraken is te zien dat een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid niet zomaar wordt gehonoreerd. Evenwel werd recent een arrest gewezen waarbij het beroep van de huurder op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid, ondanks het feit dat het de verhuurder niet ondubbelzinnig duidelijk was dat de huurder de huurovereenkomst wilde beëindigen, werd toegewezen.

### Hof Den Bosch 2 januari 2018<sup>13</sup>

De huurder had in verband met een overeenkomst met een derde op grond waarvan huurder busstoelen moest leveren, kantoorruimte gehuurd. De huurovereenkomst kende een opzegtermijn van zes maanden. In verband met het eindigen van de overeenkomst tussen de huurder en de derde voor het leveren van de busstoelen wenste de huurder de huurovereenkomst te beëindigen. De huurder kon – ook via een bewijsopdracht – niet bewijzen de opzegbrief op 28 juni 2013 aan een medewerker van de verhuurder te hebben afgegeven waardoor de rechtbank en het hof het ervoor hielden dat de opzeggingsbrief ná 1 juli 2013 de verhuurder bereikte. Hierdoor kon de huurovereenkomst in beginsel pas eindigen op 31 december 2014 in plaats van 31 december 2013. Niet duidelijk werd wanneer de brief door de verhuurder was ontvangen, de brief zou minimaal twee tot maximaal tien dagen te laat zijn ontvangen. De vraag die voor lag was of de huurovereenkomst desondanks toch was geëindigd. De rechtbank oordeelde dat niet was komen vast te staan dat de verhuurder al voor de uiterste opzeggingsdatum wist dat de huurder de huurovereenkomst niet wenste voort te zetten, zodat zich niet de situatie voordeed dat een beroep op termijnoverschrijding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn. Dit oordeel hield in appel geen stand.

Als uitgangspunt nam het hof dat de verhuurder ervan op de hoogte was dat de overeenkomst van de huurder tot het leveren van de busstoelen was geëindigd en verhuurder er daardoor rekening mee had moeten houden dat de huurovereenkomst zou worden opgezegd. De verhuurder zou volgens het hof hebben geweten dat voornoemde overeenkomst bepalend was voor de voortzetting van de huurovereenkomst. Het volgende werd overwogen:

*“4.9 Uit de stellingen van partijen blijkt dat de samenwerkingsovereenkomst tussen [appellante] en [onderneming] bepalend was voor de huurovereenkomst tussen [appellante] en [geïntimeerden] en dat [geïntimeerden] daarvan op de hoogte was. Ook blijkt daaruit dat het verloop van de overeenkomst tussen [onderneming] en [appellante] in het verleden al consequenties had gehad voor de inhoud van de huurovereenkomst met [geïntimeerden] Onder meer uit de*

13 Hof Den Bosch 2 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:41.

*getuigenverklaring van [geïntimeerde sub 1] blijkt dat hij met enige spanning uitzag naar het einde van de termijn waarop [appellante] nog kon opzeggen, te weten 1 juli 2013. Een en ander houdt in dat [geïntimeerden] er kennelijk serieus rekening mee hield dat de huurovereenkomst tegen 31 december 2013 zou kunnen worden opgezegd.”*

Vervolgens verwijst het hof naar het belang van een tijdige huuropzegging en meent dat het belang van de verhuurder in zeer beperkte mate is geschaad door de te late huuropzegging:

*“4.10. (...) Het belang van tijdige opzegging is dat de verhuurder bijtijds op zoek kan gaan naar een nieuwe huurder. In dit geval is de termijn van een half jaar die partijen daarvoor hadden afgesproken met twee tot tien dagen verkort. Naar het oordeel van het hof is dit een zo minimale overschrijding dat daarmee het belang van [geïntimeerden] bij het hebben van voldoende tijd om een nieuwe huurder te vinden niet of slechts in zeer beperkte mate is geschaad. Omstandigheden die meebrengen dat in dit geval het niet exact voldoen aan de volledige opzeggingstermijn van zes maanden moet leiden tot het voorbijgaan aan de opzegging, zijn naar het oordeel van het hof niet voldoende gesteld of gebleken.”*

Op grond van onder meer voornoemde overwegingen, oordeelde het hof dat het beroep van verhuurder op de contractuele opzegtermijn geen stand kon houden.

Het arrest van het Hof Den Bosch lijkt af te wijken van de hoofdregel. Dat de huurder kennelijk ernstig rekening hield met een huuropzegging maakt niet dat het de verhuurder ondubbelzinnig duidelijk was of had moeten zijn dat de huurder de huurovereenkomst niet wilde verlengen. Huurders kunnen immers om allerlei redenen besluiten om de huurovereenkomst toch voort te zetten. Uit het arrest volgen daarnaast ook geen andere omstandigheden die tot de slotsom kunnen leiden dat het beroep van de verhuurder op de opzegtermijn in strijd met de redelijkheid en billijkheid was.

### Hof Den Bosch lijkt minder zware eisen te stellen aan het beroep van de huurder op de redelijkheid en billijkheid

Twee punten zijn hier van belang. Ten eerste lijkt in deze zaak een minder zware eis te worden gesteld aan het beroep van een huurder op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid in het geval van een huuropzegging. Dat de verhuurder er kennelijk serieus rekening mee hield dat de huurovereenkomst zou worden opgezegd, is minder verstrekkend dan de eis dat het de verhuurder ondubbelzinnig duidelijk moest zijn dat de huurder de huurovereenkomst niet wenste te verlengen. Daarmee rijst de vraag of hier een meer algemene regel uit gefilterd kan worden en het hof meent dat de eerder gestelde eisen te verstrekkend zijn.

Ten tweede lijkt het oordeel van het Hof Den Bosch onterecht een bewijslast op de verhuurder te leggen. De verhuurder zal moeten aantonen dat hij door de (geringe) overschrijding van de opzegtermijn nadeel lijdt. Dit steekt. Uit het arrest De Ridder & Smael / Meyers<sup>14</sup> volgt juist dat de hoofdregel is dat de verhuurder een te late huuropzegging naast zich neer mag leggen, ook als er geen nadeel is. Dit zou slechts anders moeten zijn als het de verhuurder ondubbelzinnig duidelijk was dat de huurder de huurovereenkomst niet wil verlengen. Een verhuurder wordt in een dergelijke situatie al geconfronteerd met een huuropzegging die in strijd is met wettelijke dan wel contractuele bepalingen. Daarbij is van belang dat niet enkel een huurder, maar ook een verhuurder belang heeft bij de opzegtermijn. Om een beroep te kunnen doen op de overschrijding van de opzegtermijn, zal wanneer de lijn van het Hof Den Bosch wordt gevolgd, de verhuurder moeten bewijzen dat hij door de te late huuropzegging nadeel heeft ondervonden. Het zal duidelijk zijn dat dit voor een verhuurder zeer moeilijk zal zijn.

### Het doortrekken van de lijn van Hof Den Bosch zou leiden tot minder rechtszekerheid voor partijen

Doorvoering van de argumenten zoals opgenomen in het arrest van Hof Den Bosch zou meebrengen dat een te late huuropzegging vaak alsnog gehonoreerd zou worden waardoor de rechtszekerheid die de opzegtermijnen beogen te bieden wordt aangetast.

#### Conclusie

Uit de rechtspraak volgt dat een beroep van de verhuurder op de termijnoverschrijding naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan zijn als de te late huuropzegging (deels) komt door omstandigheden in de risicosfeer van de verhuurder of wanneer het de verhuurder ondubbelzinnig duidelijk was dat de huurder de huurovereenkomst niet wenste te verlengen. Uit de jurisprudentie, waaronder het Oracle arrest, volgt juist dat hier strenge eisen aan worden gesteld en een beroep hierop door de huurder niet zomaar slaagt. Daarentegen lijkt Hof Den Bosch in zijn recente arrest juist minder strenge eisen te stellen aan het beroep van de huurder op de derogerende werking van de redelijkheid en billijkheid. Vooralsnog lijkt dit een uitzondering te zijn. Ik ben dan ook benieuwd of cassatie is ingesteld en of het arrest in cassatie stand houdt. Voor de rechtszekerheid zou het goed zijn als het cassatieberoep slaagt.

Over de auteur

Mr. V.T. Acar

Advocaat bij Straatman Koster Advocaten.

<sup>14</sup> HR 21 maart 1975, ECLI:NL:PHR:1975:AC5565, m.nt. W.H. Heemskerck (De Ridder en Smael/Meijers).