



Is 'te laat' ook daadwerkelijk te laat?

Huurovereenkomsten met betrekking tot winkelruimte worden meestal aangegaan voor een minimale duur van vijf jaar. Voor de verhuurder is het niet eenvoudig een dergelijke huurovereenkomst op te zeggen, nu hierbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht moeten worden genomen. Een huurder daarentegen hoeft aan minder strenge eisen te voldoen.

Desalniettemin is het ook voor de huurder van belang om goed in de gaten te houden tegen welke termijn de huurovereenkomst moet worden opgezegd. Indien de huurovereenkomst onverhoopt te laat is opgezegd door de huurder, kan dit zomaar betekenen dat de huurder op grond van de huurovereenkomst het gehuurde nog een lange periode moet huren. De huidige huurwetgeving is hier duidelijk in. Toch is het niet altijd zo dat een te late opzegging door de huurder tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst wordt voortgezet.

In dit kader is onlangs een interessant arrest geweest door het Gerechtshof 's-Hertogenbosch van 2 januari 2018 (ECLI:NL:GHSHE:2018:41). In deze casus huurde een onderneming, die bus stoelen vervaardigde en leverde aan een derde partij genaamd X, sinds 1 januari 2013 bedrijfsruimte en kantoorruimte van een verhuurder. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van een jaar, met verlenging van telkens een jaar behoudens opzegging – bij deurwaardersexploot of per aangezekend schrijven – tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 6 maanden. Belangrijk detail is dat bij brief van 15 mei 2013 de leveringsovereenkomst met X is opgezegd.

De huurder heeft vervolgens de huurovereenkomst opgezegd door middel van overhandiging van een ongedateerde opzeggingsbrief tegen het eerst mogelijke tijdstip. De huurder heeft evenwel niet het vereiste in acht genomen dat de huurovereenkomst per aangetekende brief of deurwaardersexploot moest worden opgezegd. De opzeggingsbrief zou volgens de verhuurder pas in ontvangst zijn genomen na 1 juli 2013. De huurder is van mening dat de brief reeds op 28 juni 2013 aan de verhuurder is overhandigd. De datum van ontvangst is in casu van belang, nu indien de huurovereenkomst pas na 1 juli 2013 zou zijn opgezegd, de huurovereenkomst pas per 31 december 2014 eindigt. In het geval de huurovereenkomst voor 1 juli 2013 is opgezegd, dan eindigt de huur-

overeenkomst een jaar eerder, namelijk per 31 december 2013.

Het Gerechtshof oordeelt, nadat is komen vast te staan dat de opzeggingsbrief de verhuurder pas na 1 juli 2013 heeft bereikt, dat de brief minimaal twee en maximaal tien dagen te laat door de huurder is overhandigd. Voorts oordeelt het Gerechtshof dat de omstandigheid dat niet aan de vormvereisten voor de opzeggingsbrief is voldaan niet beslissend is. De vormvereisten hebben namelijk de strekking om een bewijsprobleem te voorkomen.

Voorts hebben partijen laten blijken dat de samenwerkingsovereenkomst tussen de huurder en X bepalend was voor de huurovereenkomst tussen de huurder en de verhuurder. Ook volgt uit een getuigenverklaring dat de verhuurder, kennelijk als gevolg van bekendheid met het einde van de samenwerkingsovereenkomst, met enige spanning uitzag naar het einde van de termijn waarop de huurder nog kon opzeggen, te weten 1 juli 2013. De verhuurder hield er kennelijk serieus rekening mee dat de huurovereenkomst tegen 31 december 2013 zou kunnen worden opgezegd, aldus het Hof. Oftewel; de verhuurder wist of had kunnen weten dat de huurder de huurovereenkomst zou gaan opzeggen.

Het belang van tijdige opzegging is dat de verhuurder de tijd heeft om op zoek te gaan naar een nieuwe huurder. In deze zaak is vast komen te staan dat de termijn van een half jaar die partijen daarvoor hadden afgesproken door de te late opzegging met twee tot tien dagen is verkort. Het Gerechtshof is van mening dat, mede nu de verhuurder rekening had kunnen houden met de opzegging, deze overschrijding zo minimaal is dat het belang van de verhuurder bij het hebben van voldoende tijd om een nieuwe huurder te vinden niet of slechts in zeer beperkte mate is geschaad. De te late opzegging heeft dus niet tot gevolg dat de huurovereenkomst wordt verlengd.

De verhuurder mocht zich in deze zaak dus niet beroepen op de te late ontvangst van de opzeggingsbrief. De bovenstaande casus is wel een uitzondering op de hoofdregel dat een opzegging tijdig moet plaatsvinden. ←

ANNELOES DE FOUW
BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM