



## Een juiste huuropzegging

Indien u een (ver)huurder bent van een winkelruimte en u bent van plan om binnenkort uw huurovereenkomst op te zeggen dan is van belang dat u in de huurovereenkomst nagaat aan welke voorschriften de opzegging moet voldoen en dat deze opzegging tijdig wordt gedaan. Vaak wordt in de huurovereenkomst een termijn aangegeven waartegen u moet opzeggen om ongewenste verlenging te voorkomen.

Dat u op tijd opzegt is echter niet alleen van belang. Wat ook zeer belangrijk is bij de opzegging van een huurovereenkomst, is dat de opzegging de verhuurder tijdig op het juiste adres bereikt. Het zou een vervelende situatie kunnen worden in het hypothetische geval dat u de verhuurder vraagt wanneer het gehuurde kan worden opgeleverd en de verhuurder u mededeelt dat zij nooit een huuropzegging heeft ontvangen en u geen tijd meer heeft om uw opzegging alsnog te versturen, omdat de opzeggingstermijn reeds is verstreken.

De situatie die ik net kort schetste was werkelijkheid geworden voor een huurder van een winkelruimte in winkelcentrum Stadshart Zoetermeer. De opzeggingsbrief was aangetekend verzonden naar het in de huurovereenkomst vermelde correspondentieadres van de verhuurder. De brief was echter retour gezonden aan de huurder, omdat de verhuurder op het betreffende adres niet meer gevestigd was. De huurder vond toch dat de huurovereenkomst rechtsgeldig was opgezegd nu de opzeggingsbrief naar het in de huurovereenkomst juiste vermelde adres was gestuurd. De huurder stelde zich op het standpunt dat het voor risico van de verhuurder moest komen dat de opzeggingsbrief haar niet had bereikt. De verhuurder vond het tegenovergestelde en vorderde bij de rechter dat er nooit rechtsgeldig was opgezegd en dat de huurovereenkomst door het niet tijdig opzeggen met 5 jaar is verlengd.

De rechter oordeelde in haar uitspraak van 29 juni 2016 (ECLI:NL:RBDHA:2016:16736) dat volgens de hoofdregel van 3:37 lid 3 BW een tot een bepaalde persoon gerichte verklaring die persoon moet hebben bereikt, om werking te hebben. De

kantonrechter achtte met deze overweging in het achterhoofd een aantal redenen doorslaggevend voor het oordeel dat de huurovereenkomst niet tijdig is opgezegd.

Allereerst is het aan de afzender om te stellen en zo nodig te bewijzen dat hij de verklaring heeft verzonden naar het adres waar geadresseerde kon worden bereikt en daar ook tijdig is aangekomen. Vast stond dat de brief niet is aangekomen. De brief is wel aangeboden door PostNL, maar vervolgens als onbestelbaar bestempeld en aan de huurder geretourneerd. Dat de geretourneerde brief vervolgens bij de huurder zoek is geraakt, komt voor rekening van de huurder.

Ten tweede blijkt niet dat de huurder redelijkerwijs mocht aannemen dat de verhuurder op dit adres kon worden bereikt, omdat de verhuurder in alle recente correspondentie een geheel ander adres gebruikte. Tot slot overweegt de rechter dat de opzeggingsbrief een zinsnede bevatte waarin de huurder om een ontvangstbevestiging verzocht. Toen de huurder na een redelijke termijn geen ontvangstbevestiging had gekregen, was het aan haar om te informeren bij de verhuurder of de opzeggingsbrief op de juiste wijze was ontvangen. De rechter komt evenwel tot de conclusie dat de huurovereenkomst niet geldig is opgezegd en daarmee nog eens vijf jaar doorloopt.

Gelet op het bovenstaande is het zowel voor een huurder als voor een verhuurder van groot belang om goed in de gaten te houden op welk adres de (ver)huurder is gevestigd en zodra een brief als onbestelbaar wordt geretourneerd, direct stappen te ondernemen om de opzeggingsbrief alsnog op de juiste plek te bezorgen. Een en ander kan voorkomen worden door een paar dagen voor de uiterste datum de opzeggingsbrief per deurwaardersexploot aan de (ver)huurder te laten betekenen.

Bewijsproblemen van ontvangst worden hierdoor voorkomen en de deurwaarder zal het sneller in de gaten hebben als de betreffende partij niet meer op het aangeschreven adres gevestigd is. Er is dan nog tijd om een juiste opzegging te doen. Zo zit u niet nog eens ongewenst vast aan een nieuwe huurperiode. ←