

# Jurisprudentiebespreking

TvHB 2023/07

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden  
13 december 2022

ECLI:NL:GHARL:2022:10708

Met noot van mr. K. Keij<sup>1</sup>

## Samenvatting

### Conversie, opzegging, opzegtermijn

*De huurder zegt de huurovereenkomst voor een 290-bedrijfsruimte op 1 september 2014 op tegen 1 november 2014. De verhuurder accepteert deze opzegging niet, omdat de overeengekomen opzegtermijn van één jaar niet in acht is genomen. De huurovereenkomst wordt daarom per 1 november 2014 verlengd met een periode van vijf jaar, derhalve tot 1 november 2019. De huurder betaalt huur tot en met november en december 2019, maar neemt daarna het standpunt in dat zijn opzegging op 1 september 2014 is geconverteerd naar een opzegging tegen 1 november 2019. Zowel in eerste aanleg als in hoger beroep wordt dit beroep door de huurder op conversie afgewezen. De verhuurder had volgens het hof niet hoeven begrijpen dat de huuropzegging (ook) zou gelden als een opzegging tegen 1 november 2019. De huurovereenkomst wordt (nogmaals) verlengd met een overeengekomen termijn van vijf jaar.*

### Gerechtshof

[appellant],  
die woont in [woonplaats1],  
appellant,  
bij de kantonrechter: gedaagde in conventie, eiser in reconventie,  
hierna: [appellant],  
advocaat: mr. M.B. Chylinska,  
tegen  
1 burgerlijke maatschap [geïntimeerde1],  
gevestigd in Utrecht, en haar maten  
2. [geïntimeerde2] en  
3. [geïntimeerde3],  
die allebei wonen in [woonplaats2],  
geïntimeerden,  
bij de kantonrechter: eisers in conventie en verweerders in reconventie,  
hierna samen: [geïntimeerden],  
advocaat: mr. J. Witvoet.

(...)

1. Katja Keij is werkzaam als advocaat bij BRICKS Advocaten te Amsterdam en redactielid van dit tijdschrift.

## 2 De nadere beoordeling door het hof

2.1 Zoals in het tussenarrest uiteen is gezet, gaat het in deze procedure om de volgende vragen:

- heeft de kantonrechter terecht het beroep van [appellant] op conversie van de huuropzegging afgewezen?

- heeft de kantonrechter ook terecht de stelling van [appellant] verworpen, die inhoudt dat het onaanvaardbaar is om hem na oktober 2019 nogmaals aan een huurtermijn van vijf jaar te houden?

2.2 Het hof had behoefte aan nadere achtergrondinformatie van partijen over enkele onderwerpen en heeft partijen daarover bevraagd tijdens de zitting in november 2022.

2.3 De conclusie van het hof, gehoord partijen, is dat het vonnis van de kantonrechter moet worden bekrachtigd. Dat legt het hof hierna uit.

### geen conversie

2.4 In zijn op 1 september 2014 verstuurde opzeggingsbrief heeft [appellant] de huur van de winkelruimte opgezegd tegen 1 november 2014. [geïntimeerden] hebben die opzegging niet geaccepteerd omdat de afgesproken opzegtermijn van één jaar niet in acht is genomen. In de huurovereenkomst is vastgelegd dat de huur na 1 november 2014 doorloopt tot 1 november 2019 waarna de overeenkomst steeds met vijf jaar zou worden verlengd, behoudens schriftelijke opzegging met inachtneming van de opzegtermijn van één jaar. Vast staat dat [appellant] de verlengde overeenkomst niet opnieuw schriftelijk (en met inachtneming van de termijn van één jaar, dus voor 1 november 2018) heeft opgezegd.

2.5 De vraag is of een nieuwe opzegging nodig was, of dat de brief van 1 september 2014 heeft te gelden als een opzegging tegen de eerstvolgende beëindigingsdatum.

2.6 Zelfs als het hof minder waarde zou willen hechten dan de kantonrechter aan de uitdrukkelijk vermelde datum van 1 november 2014 waartegen [appellant] de huur opzegde, dan nog zou conversie van de opzegging tegen een opzegdatum vijf jaar later in dit geval onredelijk zijn tegenover [geïntimeerden]. Want nadat [geïntimeerden] duidelijk hadden laten weten de opzegging tegen 1 november 2014 niet te accepteren, hebben partijen nader onderhandeld en afgesproken dat [appellant], die toen werd bijgestaan door een jurist, het winkelpand mocht onderverhuren. Tijdens de mondelinge behandeling heeft [appellant] voor het eerst gesteld dat daarbij is overeen-

gekomen dat de huur in 2019 zou eindigen, tenzij hij een onderhuurder zou vinden die daarna nog door wilde huren. Van die beweerde afspraak, die niet door [geïntimeerden] is erkend en geen steun vindt in al overgelegde stukken, heeft hij echter geen bewijs aangeboden zodat het hof daaraan voorbijgaat. Het hof neemt dus aan dat tijdens de nadere onderhandelingen geen specifieke afspraken zijn gemaakt over een definitief einde van de (onder-)huurovereenkomst per 1 november 2019. [appellant] heeft ook niet gecontroleerd dat [geïntimeerden] begrepen dat zijn te late opzegging van 1 september 2014 (hoe dan ook) zou moeten gelden als opzegging tegen 1 november 2019. Het hof oordeelt dat [geïntimeerden] dat ook niet hoefden te begrijpen, omdat zij uit het voornemen van [appellant] om alsnog tot onderverhuur over te gaan mochten afleiden dat [appellant] niet uitging van een automatisch einde van de huur per 1 november 2019. Daarmee was de opzegging van 1 september 2014 dus in alle opzichten van tafel en is er geen plaats voor conversie van die opzegging uit 2014 tegen de destijds wel geldige opzegdatum van 1 november 2019.

#### *doorlopen huur vanaf november 2019 niet onaanvaardbaar*

2.7 Volgens [appellant] hebben [geïntimeerden] moeten begrijpen dat hij na 1 november 2019 niet nog eens vijf jaar door wilde huren.

Onder omstandigheden kan het inderdaad naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn wanneer een verhuurder vasthoudt aan de eis dat een opzegging alleen geldig is wanneer aan de formaliteiten is voldaan. Maar zo ligt het in deze zaak niet. Het had op de weg van [appellant] gelegen om dan concrete feiten en omstandigheden te stellen, en zo nodig te bewijzen, waaruit blijkt dat het [geïntimeerden] vóór 1 november 2018 duidelijk kenbaar was dat [appellant] wilde dat de huur per eind oktober 2019 zou eindigen.

2.8 Dergelijke concrete feiten en omstandigheden heeft [appellant] niet gesteld en te bewijzen aangeboden. Tijdens de mondelinge behandeling heeft hij, zonder concreet te worden, meegedeeld dat hij 'in elk contact met [geïntimeerde 3] [heeft] gezegd dat we het gehuurde huren tot 2019'. Zijn opzegging 'volgt voornamelijk uit telefoongesprekken tussen [geïntimeerde 3] en mijn echtgenote'. En verder zou [geïntimeerde 3] drie keer in de winkel zijn geweest waarbij zijn echtgenote aangaf 'dat we de huur willen beëindigen'. Dat is, tegenover de ontkenning door [geïntimeerden], onvoldoende.

Ook niet voldoende is de inhoud van de mail van 28 oktober 2019 van de echtgenote van [appellant] aan [geïntimeerden]. Daaruit kan wel worden afgeleid dat zij toen het gehuurde leeg en schoon wilde opleveren, maar niet staat vast dat dit al een jaar eerder, dus met inachtneming van de opzegtermijn, aan [geïntimeerden] bekend was gemaakt, zoals hiervoor al is besproken. Wat [appellant] verder heeft verklaard over het niet goed draaien van de winkel en de reparatie van het zonnescherm in relatie tot de borgsom maakt het voorgaande niet anders.

Het hof begrijpt dat deze uitkomst hard is voor [appellant], maar zijn stellingen laten geen afwijking van de contractuele regeling toe en partijen zijn er niet in geslaagd een regeling voor hun geschil te treffen.

2.9 Tijdens de mondelinge behandeling is namens [geïntimeerden] verklaard dat zij rond 1 juli 2021 het pand hebben verkocht en geleverd aan een derde. Het hof hoeft echter niet te oordelen over de eventuele verschuldigdheid van huur over de periode vanaf 15 december 2020 tot 1 juli 2021, nu [geïntimeerden] niet zijn opgekomen tegen de afwijzing van hun vordering tot huurbetaling vanaf 15 december 2020, de datum van het door [appellant] bestreden vonnis.

2.10 Uit wat hiervoor is overwogen volgt, dat de grieven 1 en 2 ongegrond zijn, dat de tegenvordering van [appellant] terecht is afgewezen en dat hij ook terecht, als de in het ongelijk gestelde partij, is veroordeeld in de proceskosten, waardoor ook de grieven 3 en 4 falen.

#### *de slotsom*

2.11 De slotsom is dat het bestreden vonnis moet worden bekrachtigd en dat [appellant], als de in het ongelijk gestelde partij, moet worden veroordeeld in de proceskosten van het hoger beroep. Die kosten zijn, aan de zijde van [geïntimeerden], € 772,- voor griffierecht en voor salaris advocaat € 3.342,- (3 punten, tarief II à € 1.114,- per punt), met nasalaris en wettelijke rente zoals gevorderd.

### **3 De beslissing**

Het hof doet recht in hoger beroep: bekrachtigt het vonnis van de kantonrechter te Zwolle van 15 december 2020; (...)

Dit arrest is gewezen door mrs. M.E.L. Fikkers, D.H. de Witte en W.F. Boele (...).

#### **Commentaar**

Bij de opzegging van een huurovereenkomst voor 290-bedrijfsruimte dient een termijn van minimaal één jaar in acht te worden genomen.<sup>2</sup> Gebeurt dit niet, dan mist de opzegging in beginsel effect.<sup>3</sup> Onder bepaalde omstandigheden biedt de wet de mogelijkheid om de ongeldige opzegging, om te zetten naar een geldige opzegging. Voor de opzegging van

2. Art. 7:293 lid 2 BW. Dit geldt behoudens indien er een kortere opzegtermijn is overeengekomen ten behoeve van huurder, dan wel indien er sprake is van een huurovereenkomst voor de duur van twee jaar of korter (ex art. 7:301 lid 1 BW) of een goedgekeurd afwijkend beding.

3. Een uitzondering is denkbaar indien de huuropzegging slechts enkele dagen te laat is gedaan of indien de andere partij reeds tijdig wist dat de huurovereenkomst zou worden opgezegd. Zie bijv. Hof Den Bosch 2 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:41, TvHB 2018/6, UDH: TvHB/14875, m.nt. M. van Schoonhoven-Sloot.

een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte voorziet de wet hiervoor niet (meer) in een specifieke regeling, maar geldt het algemene leerstuk van 'conversie' ex art. 3:42 BW. De wetgever heeft hier bewust voor gekozen nu art. 3:42 BW "*meer ruimte voor nuancering*" laat, dan de onder het oude huurrecht geldende conversieregel bij de opzegging voor bedrijfsruimte.<sup>4</sup>

Met deze 'nuancering' lijkt de wetgever te doelen op de redelijkheidstoets van art. 3:42 BW.<sup>5</sup> Anders dan bij de conversie voor woonruimte<sup>6</sup> en het oude artikel op basis waarvan de opzegging van een huurovereenkomst voor bedrijfsruimte kon worden geconverteerd,<sup>7</sup> stelt art. 3:42 BW namelijk de eis dat de conversie niet onredelijk mag zijn "*jegens een belanghebbende die niet tot de rechtshandeling als partij heeft medegewerkt*". Ook indien aan de overige voorwaarden voor conversie is voldaan, kan conversie zodoende alsnog worden voorkomen indien de partij jegens wie de huurovereenkomst (te laat) is opgezegd, door de conversie in zijn belangen zou worden geschaad.

Voor conversie ex art. 3:42 BW gelden vier cumulatieve voorwaarden,<sup>8</sup> te weten dat (i) sprake is van een nietige rechtshandeling, die (ii) qua bedoeling overeenkomt met het doel van de (beoogde) geldige rechtshandeling, (iii) waarbij moet kunnen worden aangenomen dat die andere (geldige) rechtshandeling zou zijn verricht, indien van de ongeldige, vanwege die ongeldigheid, zou zijn afgezien en, zoals hiervoor al even benoemd, dat (iv) de conversie niet onredelijk mag zijn jegens een belanghebbende die niet tot de rechtshandeling als partij heeft meege werkt.

Een van de voorwaarden is derhalve dat het moet gaan om een 'nietige' rechtshandeling. Ten aanzien van een niet tijdig gedane opzegging, rijst de vraag of

deze opzegging daadwerkelijk een *nietige rechtshandeling* is, dan wel of deze rechtshandeling *vernietigbaar* is. De wet bepaalt dit niet met zoveel woorden. Een rechtshandeling kan nietig of vernietigbaar zijn indien deze in strijd is met de wet (art. 3:40 BW). Strijd met een dwingende wetsbepaling leidt in beginsel tot nietigheid van de rechtshandeling. Indien de wetsbepaling uitsluitend strekt ter bescherming van één van partijen bij een meerszijdige rechtshandeling, is de rechtshandeling evenwel vernietigbaar (voor zover niet uit de strekking van de bepaling anders voortvloeit) (art. 3:40 lid 2 BW). Doorgaans zal bij een opzegging het in acht nemen van een opzegtermijn 'slechts' een van partijen beogen te beschermen, te weten de partij aan wie wordt opgezegd. Het is immers die partij die dient te worden beschermd tegen een opzegging op (te) korte termijn en de gevolgen daarvan (voor de huurder kan hierbij worden gedacht aan het moeten ontruimen van het gehuurde, eventueel het zoeken naar een nieuwe ruimte etc. en voor de verhuurder kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het zoeken van een nieuwe huurder om leegstand te voorkomen). Voorts geldt dat art. 7:293 BW van semi-dwingend recht is, zodat hiervan niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken (art. 7:291 lid 1 BW), hetgeen er (ook) op wijst dat art. 7:293 BW slechts één van partijen beoogt te beschermen. De vernietigbaarheid van art. 3:40 lid 2 BW geldt echter alleen in geval van *meerszijdige* rechtshandelingen.<sup>9</sup> Een opzegging is een eenzijdige rechtshandeling, zodat een opzegging die in strijd is met art. 7:293 lid 2 BW niet vernietigbaar is, maar nietig.

Nu voorts de wetgever art. 3:42 BW expliciet van toepassing heeft verklaard op de niet tijdig gedane huuropzegging,<sup>10</sup> is art. 3:42 BW in elk geval van toepassing op de opzegging waarbij – onterecht – niet de wettelijke opzegtermijn van één jaar in acht is genomen.

Het voorgaande geldt niet in geval van strijd met (uitsluitend) een contractuele opzegtermijn, bijvoorbeeld een opzegtermijn van langer dan één jaar bij 290-bedrijfsruimte, of een contractuele opzegtermijn bij 230a-bedrijfsruimte. Als de contractuele opzegtermijn niet in acht wordt genomen is de opzegging niet nietig, maar vernietigbaar.<sup>11</sup> Deze opzegging is immers niet in strijd met de wet (of de goede zeden of het algemeen belang), maar in strijd met een contractuele afspraak. Nu voor een geslaagd beroep op conversie vereist is dat het gaat om een nietige opzegging, kan van conversie in dat geval geen sprake zijn.

De tweede voorwaarde zal bij een te late opzegging naar verwachting geen problemen opleveren om daaraan te voldoen. De te late huuropzegging zal

4. *Kamerstukken II 1999/2000, 26 932, nr. 3, p. 5.*  
 5. Zie hierover meer uitgebreid A.A.K. Sinnige en D.J. Gondrie, 'Conversie bij een nietige opzegging van de huurovereenkomst', *TvHB* 2009, 2, UDH:TvHB/8161.  
 6. Art. 7:271 lid 6 BW bepaalt voor woonruimte eenvoudigweg dat bepaalde ongeldige opzeggingen, waaronder een opzegging die is gedaan met inachtneming van een onjuiste opzegtermijn, "*niettemin gelden als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.*"  
 7. Tot 1 augustus 2003 gold voor de opzegging van de huur van een bedrijfsruimte die ten minste tien jaar had geduurd art. 7A: 1631d lid 2 (oud) BW, waarin onder meer was bepaald: "*De termijn van opzegging bedraagt ten minste een jaar. Een opzegging die is gedaan op kortere termijn, geldt niettemin als ware zij gedaan met inachtneming van de voorgeschreven termijn.*"  
 8. Art. 3:42 BW luidt als volgt: "*Beantwoordt de strekking van een nietige rechtshandeling in een zodanige mate aan die van een andere, als geldig aan te merken rechtshandeling, dat aangenomen moet worden dat die andere rechtshandeling zou zijn verricht, indien van de eerstgenoemde wegens haar ongeldigheid was afgezien, dan komt haar de werking van die andere rechtshandeling toe, tenzij dit onredelijk zou zijn jegens een belanghebbende die niet tot de rechtshandeling als partij heeft medegewerkt.*"

9. Vgl. Rb. Zeeland-West Brabant 24 maart 2017, ECLI:NL:RBZWB:2017:7378.  
 10. *Kamerstukken II 1999/2000, 26 932, nr. 3, p. 5.*  
 11. Zie bijv. Ktr. Haarlem 12 december 2007, WR 2008/117.

immers doorgaans hetzelfde doel hebben als de wel tijdig gedane opzegging zou hebben gehad, te weten het doen eindigen van de huurovereenkomst.

Ten aanzien van de derde voorwaarde geldt dat de nietige opzegging niet kan converteren naar een opzegging tegen een datum waartegen niet kan worden opgezegd.<sup>12</sup> De nietige huuropzegging kan immers alleen worden geconverteerd in een *geldige* rechtshandeling, zodat een geldige rechtshandeling mogelijk moet zijn. Van belang is aldus dat de conversie geen inbreuk maakt op de wettelijke regels voor huur- en termijnbescherming.<sup>13</sup>

Dit vereiste kan grote gevolgen hebben voor de resterende duur van de huurovereenkomst. Een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, kan bijvoorbeeld alleen worden opgezegd tegen het einde van een lopende huurtermijn en niet middenin een huurtermijn.<sup>14</sup> Dit betekent dat als de huurovereenkomst, behoudens (geldige) opzegging door één van partijen, voor vijf jaar wordt verlengd, de twee maanden te laat gedane opzegging 'slechts' kan worden geconverteerd naar een opzegging tegen het einde van die verlenging van vijf jaar. Een opzegging tegen een datum die is gelegen twee maanden na de ingangsdatum van die verlenging is immers niet mogelijk. Dit probleem doet zich niet voor bij een huurovereenkomst die wordt verlengd voor onbepaalde tijd. Indien de huurovereenkomst alsdan twee maanden 'te laat' wordt opgezegd (te laat om effect te kunnen hebben bij het einde van de bepaalde tijd en/of door het hanteren van een te korte opzegtermijn), kan deze 'gewoon' converteren naar een opzegging die is gelegen twee maanden na de datum waartegen initieel was opgezegd.

In het geval de huuropzegging mogelijk zou converteren naar een datum die is gelegen ver in de toekomst, wordt een beroep op conversie niet zelden afgewezen, aangezien de opzeggende partij dan nog ruim voldoende tijd heeft om de huurovereenkomst (alsnog) tijdig op te zeggen.<sup>15</sup> Dit speelde bij de kantonrechter in eerste aanleg in de onderhavige kwestie ook mee in zijn oordeel om het beroep op conversie af te wijzen.<sup>16</sup> Zo overwoog de kantonrechter (in de woorden van het Hof): *"dat de rechtszekerheid tussen partijen vereist dat terughoudend moet worden omgegaan met conversie van een ongeldige opzegging die veel te vroeg is gedaan en door de verhuurder in klare*

*taal van de hand is geweest, zoals hier het geval is, te meer omdat [appellant] nog voldoende tijd had om alsnog een rechtsgeldige opzegging tegen het einde van de nieuwe huurperiode te doen."*

Als de opzegging mogelijk kan worden geconverteerd in een geldige opzegging, zal de opzeggende partij (huurder of verhuurder) nog wel aannemelijk moeten maken dat hij zou hebben gekozen voor een opzegging tegen de eerst mogelijke latere datum, indien hij had geweten dat zijn gedane opzegging niet geldig was. Hieraan worden overigens doorgaans geen al te strenge eisen gesteld. Zo nam het Hof Arnhem in 2009 aan dat de verhuurder tegen de juiste datum zou hebben opgezegd, indien hij zich de consequentie van het hanteren van een onjuiste datum zou hebben gerealiseerd.<sup>17</sup> Het hof leidde dit af uit 'de gang van zaken' waarbij de verhuurder zich had vergist in de huurtermijnen en om die reden dacht de huurovereenkomst tegen een ander moment te kunnen opzeggen, dan in werkelijkheid het geval was. Voor het hof was dit voldoende om aan te nemen dat de verhuurder, had hij geweten dat zijn opzegging ongeldig was, de huurovereenkomst tegen een juiste datum had opgezegd.

Toch kan het goed zijn om – (in ieder geval) indien er enige ruimte voor twijfel is – aan de opzeggingsbrief de woorden 'althans tegen de eerste daarvoor in aanmerking komende datum' (of woorden van gelijke strekking) toe te voegen. Hiermee maakt een partij (op voorhand) kenbaar de huurovereenkomst op het eerst mogelijke moment te willen doen eindigen en niet per se vast te houden aan een bepaalde genoemde datum.<sup>18</sup> Indien de opzegging dan (per abuis) tegen een onjuiste datum mocht zijn gedaan, blijkt hieruit voor de partij die wordt opgezegd, dat de opzegging in dat geval is bedoeld om te zijn gedaan tegen een juiste (andere) datum. Hiermee kan onduidelijkheid over deze bedoeling van de opzeggende partij, zoals blijkt van de standpunten van partijen in de onderhavige kwestie het geval was, worden voorkomen.

Als vierde en laatste voorwaarde voor conversie van een opzegging geldt dat de partij jegens wie de huurovereenkomst wordt opgezegd, niet onredelijk mag worden benadeeld door de conversie. Van deze benadeling kan bijvoorbeeld sprake zijn als de partij aan wie onjuist was opgezegd, niet had hoeven te verwachten dat deze onjuiste opzegging, vele jaren later, alsnog effect zou hebben. Indien de huurovereenkomst bijvoorbeeld na een ongeldige opzegging met vijf jaar is verlengd, kan het zijn dat de partij aan wie vóór het ingaan van die verlengingstermijn is opgezegd, geenszins verwachtte dat de huurovereenkomst tegen het einde van die verlenging van vijf jaar alsnog zou eindigen. De kans hierop wordt vergroot indien de partij die de huurovereenkomst heeft opgezegd, diens opzegging in de aanloop naar het

12. Zie bijv. ook Hof Arnhem 17 juli 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BG1496, WR 2009/10.

13. Zie bijv. Hof Den Haag 2 februari 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:174; Hof 's-Hertogenbosch 23 augustus 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BT1685, WR 2012/60 en Ktr. Midden-Nederland 8 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4291, WR 2019/123.

14. Zie bijv. Hof 's-Hertogenbosch 23 augustus 2011, ECLI:NL:GHSHE:2011:BT1685, WR 2012/60.

15. Zie bijv. Hof Amsterdam 19 februari 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:BZ6684, WR 2013/89; Ktr. Noord-Nederland 14 november 2017, ECLI:NL:RBNNE:2017:4281, WR 2018/45.

16. Zie r.o. 3.10 van het tussenarrest in deze kwestie: Hof Arnhem-Leeuwarden 18 januari 2022, ECLI:NL:GHARL:2022:357.

17. Hof Arnhem 17 juli 2008, ECLI:NL:GHARN:2008:BG1496, WR 2009/10.

18. Ktr. Midden-Nederland 8 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:4291, WR 2019/123.

eindigen van de termijn waarmee de huurovereenkomst wordt verlengd, niet meer ter sprake brengt. In de kwestie die heeft geleid tot het hier besproken arrest was een huurovereenkomst gesloten voor de duur van zestien maanden, ingaande op 1 augustus 2013 en lopende tot en met 31 oktober 2014. De huurovereenkomst zou daarna, behoudens opzegging, steeds met vijf jaar worden verlengd. Tot en met 31 oktober 2014 was derhalve sprake van een huurovereenkomst van korter dan twee jaar. Op die huurovereenkomst zijn de artikelen 7:291 tot en met 7:300 BW niet van toepassing (ex art. 7:301 BW). Alsdan geldt art. 7:228 BW, op grond waarvan de huurovereenkomst voor bepaalde tijd eindigt wanneer de bepaalde tijd is verstreken, zonder dat daartoe een opzegging is vereist. Hiervan kunnen partijen afwijken, hetgeen in casu ook is gebeurd. Blijkens het arrest zijn partijen overeengekomen dat de huurovereenkomst, na afloop van de eerste zestien maanden zou worden verlengd voor de duur van vijf jaar, behoudens in geval van opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar.<sup>19</sup> Voor wat betreft de opzegging tegen het einde van de eerste termijn van zestien maanden (welke termijn eindigde op 31 oktober 2014), was aldus sprake van een *contractuele* opzegtermijn en niet van een wettelijke opzegtermijn.

Bij diens opzegging, verstuurd op 1 september 2014, heeft de huurder de huurovereenkomst opgezegd (althans hiertoe een poging gedaan) tegen 1 november 2014. Deze opzegging was in strijd met de contractuele opzegtermijn van één jaar, om welke reden de verhuurder de opzegging niet heeft geaccepteerd. Zoals hiervoor toegelicht is in geval van een opzegging in strijd met een contractuele opzegtermijn geen sprake van een nietige rechtshandeling, maar van een vernietigbare rechtshandeling. Aan de eerste voorwaarde van conversie ex 3:42 BW is derhalve niet voldaan, zodat in dit geval van conversie geen sprake kan zijn. Het hof benoemt dit niet en uit het arrest blijkt niet dat dit punt in eerste aanleg aan de orde is gekomen. Mogelijk heeft de verhuurder zich er in de procedure niet op beroepen dat geen sprake is van een nietige rechtshandeling, om welke reden het hof de conversie niet om die reden afwijst. Het hof wijst in dit geval het beroep op conversie af, op de grond dat niet is voldaan aan de vierde voorwaarde: dat de (in casu) verhuurder door de conversie niet onredelijk mag worden benadeeld. Tussen 2014 en 2019 hebben partijen overleg gevoerd over de mogelijkheid voor de huurder om het gehuurde te gaan onderverhuren. Noch de huuropzegging, noch de (mogelijke) bedoeling van de huurder om deze opzegging te laten gelden als opzegging tegen 1 november 2019, is daarbij tussen partijen (aantoonbaar) ter sprake gekomen.

Pas begin 2020 heeft de huurder het standpunt ingenomen dat de huurovereenkomst, door zijn opzegging op 1 september 2014, op 1 november 2019 zou zijn geëindigd. Zowel de kantonrechter als het hof

wijzen dit standpunt van de hand. Nu de huurder tussen de opzegging (in 2014) en het eindigen van de tweede huurtermijn (in 2019) niet (aantoonbaar) is teruggekomen op zijn opzegging, behoeft de verhuurder er niet meer op bedacht te zijn dat de huurovereenkomst toch nog op 31 oktober 2019 zou eindigen. De verhuurder zou in dit geval aldus in zijn belangen worden geschaad indien het beroep van de huurder op conversie zou worden gehonoreerd.

Indien sprake zou zijn geweest van een nietige rechtshandeling (en aan de eerste voorwaarde dus wel zou zijn voldaan), was het oordeel van het hof (en de kantonrechter) naar verwachting anders geweest als de huurder had aangetoond dat de verhuurder er wel degelijk van op de hoogte was dat de huurder de huurovereenkomst per 31 oktober 2019 had willen doen eindigen. Dit doordat de huurder in zijn opzeggingsbrief kenbaar had gemaakt hoe dan ook te willen opzeggen tegen de eerst mogelijke datum of doordat dit nadien door de huurder zou zijn benadrukt.<sup>20</sup> Het was voor de verhuurder dan immers lastig(er) geweest om succesvol te betogen dat hij niet had hoeven te verwachten dat de huurovereenkomst tegen het einde van de volgende huurtermijn zou eindigen. Dat de huurder in de tussentijd opnieuw de huurovereenkomst had kunnen opzeggen, hoeft hieraan niet af te doen. De reden dat in een voorkomend geval een nieuwe opzegging wordt verlangd, zal er immers hoofdzakelijk in zijn gelegen dat daarmee voor alle partijen duidelijk is of en wanneer de huurovereenkomst zal eindigen. Dit zou reeds zijn ondervangen indien de huurder dit al in zijn opzeggingsbrief had vermeld en/of steeds jegens de verhuurder het standpunt had ingenomen dat zijn opzegging in 2014, tot gevolg zou hebben dat de huurovereenkomst op 31 oktober 2019 zou eindigen. Het lijkt dan niet nodig dat de huurder opnieuw de huurovereenkomst opzegt, door middel van een nieuwe opzegging(s)brief).

#### *Conclusie*

Het verdient natuurlijk de voorkeur om een huurovereenkomst tijdig en dus met inachtneming van de juiste (wettelijke of contractuele) opzegtermijn op te zeggen. Het kan evenwel zijn dat de termijnen in de huurovereenkomst niet duidelijk staan opgenomen, dan wel dat om welke reden dan ook, onduidelijkheid bestaat over de datum waartegen moet worden opgezegd. Voor dat geval kan het verstandig zijn om hierop in de opzegging alvast in te spelen. Zo kan bijvoorbeeld worden opgenomen dat de huurovereenkomst wordt opgezegd tegen een concrete datum, 'dan wel tegen de eerst mogelijke datum'. Afgezien van het feit dat de opzegging hiermee tevens kan gelden voor een andere datum dan de concreet genoemde datum, behoeft hiermee niet langer een beroep te worden gedaan op conversie, in

19. R.o. 2.4.

20. Zie bijv. HR 25 maart 1994, ECLI:NL:HR:1994:ZC1314; Hof Den Haag 2 februari 2021, ECLI:NL:GHDHA:2021:174 en Hof Amsterdam 8 september 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3716, WR 2016/89.

het geval de opzegging (onverhoopt) toch te laat is gedaan. Partijen dienen er ook in dit geval wel steeds op beducht te zijn dat zij de ander niet onredelijk benadelen. Dit om te voorkomen dat de partij aan wie de opzegging is gedaan, zich erop kan beroepen dat de (veel te vroeg gedane) opzegging, jegens hem naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het is om die reden raadzaam om niet (te) lang stil te blijven zitten en om – indien mogelijk – aan de andere partij duidelijk te (blijven) maken, welke bedoeling er aan de huuropzegging dient te worden toegeschreven.