

## NIEUWSFLITS

### Huuropzegging en dan?

*Kan een vordering van een verhuurder om de huurovereenkomst van een bedrijfsruimte te beëindigen ook worden ingediend wanneer de datum waartegen opgezegd is al is verlopen? Of is hij dan te laat en wordt de huurovereenkomst automatisch verlengd? Over deze vragen heeft de Hoge Raad onlangs een uitspraak gedaan.*

Een huuropzegging wordt gedaan met aanduiding van een bepaalde einddatum. Voor bedrijfsruimte ligt die einddatum minimaal één jaar na de datum van opzeggen. Het enkele opzeggen van de huur van een bedrijfsruimte leidt niet automatisch tot beëindiging van de huur op de einddatum. Als de huurder namelijk niet instemt met de huurbeëindiging, moet de verhuurder aan de rechter vragen óf de huurovereenkomst mag eindigen en wanneer dan wel. Wat nu als de verhuurder zich op de aangezegde einddatum niet tot de rechter heeft gewend? Mag de huurder er dan vanuit gaan dat de verhuurder de huurovereenkomst wil voortzetten? Deze vragen spelen met name wanneer er sprake is van langdurige onderhandelingen over de beëindiging van de huurovereenkomst.

In een recente uitspraak heeft de Hoge Raad een antwoord gegeven op deze vragen. In deze zaak verhuurde de verhuurder een deel van zijn pand aan een derde, die daarin een cafetaria exploiteerde. Op 2 december 2003 zei de verhuurder de huur op tegen 1 januari 2005, omdat hij deze ruimte wilde toevoegen aan de supermarkt die hij in de rest van het pand exploiteerde. De huurder stemde niet in met de opzegging, zodat de verhuurder een vordering tot huurbeëindiging moest instellen bij de kantonrechter om de huur te kunnen beëindigen. Hij diende deze vordering pas in op 21 juli 2005, meer dan zes maanden na de aangezegde einddatum. De huurder stelde dat hij er na 1 januari 2005 vanuit mocht gaan dat de huurovereenkomst (voor 5 jaar) zou worden voortgezet aangezien de verhuurder niet vóór de einddatum een vordering had ingesteld.

De Hoge Raad heeft de huurder in het ongelijk gesteld. De wet verplicht immers de verhuurder niet om de beëindigingsvordering in te stellen vóór de aangezegde einddatum. Alleen het verstrijken van de tijd tot na die einddatum, is voor de huurder niet voldoende om ervan uit te kunnen gaan dat de verhuurder de huurovereenkomst ondanks de huuropzegging toch wil voortzetten. Daarbij komt dat de huurder in dit geval uit het gedrag van de verhuurder ook geenszins heeft kunnen afleiden dat de verhuurder de huurovereenkomst nog zou willen voortzetten. In de periode tussen opzegging en de beëindigingsvordering hebben partijen met elkaar onderhandeld over een minnelijke oplossing: huurbeëindiging met een afkoopsom. Dit is gebruikelijk.

De huurder die geconfronteerd wordt met een huuropzegging, kan er na het verstrijken van de aangezegde einddatum zelden of nooit van uitgaan dat de huuropzegging niet meer geldt.

# RUSSELL ADVOCATEN

Ook na die einddatum kan de verhuurder nog met succes een beëindigingsvordering instellen bij de rechter. De verhuurder hoeft zich bij onderhandelingen dus niet onder druk gezet te voelen door het naderbij komen van de opzegdatum. De huurder kan er niet voor zorgen dat de opzegging ongeldig wordt door de onderhandelingen over de beëindiging zodanig te traineren dat de opzegdatum overschreden wordt.

## Meer informatie

Wanneer u vragen heeft over de beëindiging van huurovereenkomsten van bedrijfsruimte of andere vragen op het gebied van het huurrecht kunt u contact opnemen met mr. Jan Dop ([jan.dop@russell.nl](mailto:jan.dop@russell.nl)).

*Indien u meer informatie wenst omtrent de bovenstaande onderwerpen dan zijn wij u hierbij graag van dienst. U kunt hiervoor dagelijks contact opnemen met ons kantoor. De algemene adresgegevens vindt u hiernaast.*

