

Fatale opzeggingsdatum toch niet zo fataal?

Datum: 1 maart 2018

Het opzeggen van huur blijft de gemoederen bezighouden. En dat is ook niet geheel vreemd, want een opzegging die zonder effect blijft heeft veelal grote (financiële) gevolgen. Tegen welke datum (uiterlijk) kan worden opgezegd volgt uit de huurovereenkomst of de wet. Bij een te late opzegging zit er vaak niets anders op dan focussen op schadebeperking en/of de opvolgend huurtermijn uitdienen. Gaat het echter om een kleine termijnoverschrijding, dan heeft de opzeggende partij mogelijk nog wat kaarten achter de hand. Zo oordeelde het [gerechtshof 's-Hertogenbosch](#) onlangs weer dat een minimale termijnoverschrijding geen belemmering hoeft te zijn voor opzegging. Een te late opzegging kan dus tóch leiden tot het eindigen van de huur.

Het ging in deze zaak om de huur van kantoorruimte voor de duur van één jaar met verlenging van telkens één jaar, behoudens opzegging en met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden. Huurder verstuurt na ommekomst van de eerste 6 maanden een (ongedateerde) opzeggingsbrief. Uit getuigenverklaringen maakt het hof op dat de opzeggingsbrief maximaal 2 tot 10 dagen te laat aan verhuurder is overhandigd. Het hof acht deze termijnoverschrijding – afgezet tegen een opzegtermijn van 6 maanden – toch toelaatbaar.

Twee vragen zijn volgens het hof van belang: i) kon de verhuurder anticiperen op een eventuele opzegging en ii) had verhuurder nog voldoende tijd om een andere huurder te vinden? Beide vragen werden hier met 'ja' beantwoord. Uit de getuigenverklaringen leidde het hof af dat verhuurder met enige spanning had uitgekeken naar het naderen van de uiterste opzegdatum. Volgens het hof hield verhuurder (dus) serieus rekening met een opzegging van de huur. Verder had de verhuurder in dit geval nog ruim voldoende tijd voor het vinden van een nieuwe huurder, aldus het hof. Het hof vond, alle omstandigheden afwegend, dat het ging om een zodanig kleine termijnoverschrijding dat het belang van de verhuurder (om tijdig te weten of hij al dan niet op zoek moet gaan naar een nieuwe huurder) vrijwel niet of slechts in zeer beperkte mate was geschaad. Opzegtermijnen zijn dus niet altijd fataal.

Deze uitspraak in lijn met een eerdere uitspraak van de [rechtbank Noord-Holland](#) en een arrest van het [gerechtshof 's-Hertogenbosch](#).

Dit is een legal update van Lily Ginsberg.

Voor meer informatie:

Lily Ginsberg
+31 30 259 55 81
lilyginsberg@vbk.nl