

## **Wat zijn de regels bij een opzegging door de verhuurder?**

Stel dat je als ondernemer middenstandsbedrijfsruimte huurt en je verhuurder zegt de huurovereenkomst op zonder daarbij de opzeggingsgronden te vermelden. Is deze opzegging dan geldig? En wat als de verhuurder als opzeggingsgrond vermeldt dat hij het gehuurde dringend nodig heeft voor eigen gebruik, terwijl op het moment van opzegging niet duidelijk is of hij zelf wil gaan exploiteren of opnieuw aan een derde wil verhuren?

### **Opzeggingsformaliteiten**

De wet vereist dat een verhuurder een reden opgeeft waarom de verhuur wordt opgezegd. De verhuurder kan die reden niet in een later stadium wijzigen. Dat is ook logisch, omdat de huurder aan de hand van de opzeggingsgronden moet kunnen bepalen of hij in de opzegging wil berusten of dat hij het op een beëindigingsprocedure wil laten aankomen.

De letterlijke tekst van de opzeggingsbrief is overigens niet beslissend, maar de betekenis die de huurder redelijkerwijs aan de inhoud van de opzeggingsbrief mag toekennen. Worden er in het geheel geen opzeggingsgronden vermeld, dan is de opzegging nietig.

### **Beëindigingsprocedure**

Indien de verhuurder rechtsgeldig heeft opgezegd en de huurder niet berust in de opzegging, dan zal de verhuurder de gang naar de rechter moeten maken om de huurovereenkomst beëindigd te krijgen. Pas als de rechter onherroepelijk (toewijzend) heeft beslist op de beëindigingsvordering van de verhuurder, eindigt de overeenkomst op het door de rechter vastgestelde tijdstip.

### **Dringend eigen gebruik**

Indien de verhuurder opzegt op grond van dringend eigen gebruik, dan moet hij zowel ten tijde van de opzegging de wil tot eigen gebruik hebben als ook op het moment van de beoordeling

van de beëindigingsvordering door de rechter. Het gaat dus om een dubbele toets. Als uitsluitend het moment van beoordeling door de rechter beslissend zou zijn, dan zou de verhuurder in de opzeggingsbrief alle mogelijke opzeggingsgronden kunnen opsommen en in de procedure bij de rechter die grond kunnen kiezen die hem op dat moment het beste uitkomt. Dat is niet de bedoeling.

## **Opzegging nietig**

In een recente uitspraak van het Gerechtshof Leeuwarden had de verhuurder opgezegd zonder daarbij de opzeggingsgronden te vermelden. In principe is de opzegging dan nietig, maar in dit geval had de huurder navraag over de opzegging gedaan bij de verhuurder. Vervolgens was de reden voor de opzegging (dringend eigen gebruik) vastgelegd in e-mail correspondentie. Daarmee was de opzegging alsnog geldig.

Je zou denken dat de huurder zich hiermee in eigen voet geschoten had, maar uiteindelijk kwam het toch nog goed. In de e-mail correspondentie stond namelijk ook dat de verhuurder het gehuurde hetzij zelf wilde gaan exploiteren, hetzij opnieuw aan een derde wilde verhuren. Dat laatste kan niet als dringend eigen gebruik worden aangemerkt en daarmee stond de wil tot eigen gebruik op het moment van opzegging niet voldoende vast. De beëindigingsvordering werd dus afgewezen.

De huurder van middenstandsbedrijfsruimte doet er bij een beëindigingsprocedure op grond van dringend eigen gebruik dus goed aan om bij zijn verweer na te gaan of de wil van de verhuurder tot eigen gebruik op het moment van de opzegging daadwerkelijk aanwezig was.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)