

Jurisprudentiebespreking

TvHB 2016/5

Rechtbank Gelderland, sector kanton, locatie Arnhem

5 augustus 2015

ECLI:NL:RBGEL:2015:7989, WR 2016,11

NOM / Zus & Jet

(Hoger beroep ingesteld)

Samenvatting

Beëindiging, opzegging huurovereenkomst en samenwerkingsovereenkomst door verhuurder, dringend eigen gebruik

Zus & Jet huurt van NOM een bedrijfspand in het museumpark waarin zij een winkel met de naam Zus & Jet exploiteert. Daarnaast hebben partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Bij aangetekende brief van 24 december 2013 zegt NOM zowel de huurovereenkomst als de samenwerkingsovereenkomst op. NOM geeft aan alle retail in het museumpark in eigen beheer te willen gaan vervullen. NOM schrijft in haar brief niet met zoveel woorden dat sprake is van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik'. Zus & Jet stelt daarom dat de opzegging nietig is. De kantonrechter deelt dit standpunt niet en oordeelt dat sprake is van een duidelijke, ondubbelzinnige huuropzegging gebaseerd op dringend eigen gebruik.

Kantonrechter

Stichting Het Nederlands Openlucht Museum, Nationaal Museum voor Nederlandse Volkskunde, gevestigd te Arnhem, eisende partij in conventie, verwerende partij in reconventie,

hierna te noemen: NOM

gemachtigde: mr. J.M. Heikens tegen

1. V.O.F. Zus & Jet, gevestigd te Tiel,

2. G. Kraaijestein, wonende te Tiel,

3. P.A. Belgers, wonende te Galder,

gedaagde partijen in conventie, eisende partijen in reconventie,

gemachtigde: mr. R.A.M. Saedt

(...)

2. De feiten

2.1 NOM verhuurt aan Zus & Jet een in haar museumpark gelegen bedrijfspand waarin Zus & Jet voor eigen rekening en risico haar winkel met de naam Zus & Jet exploiteert. Daartoe hebben NOM en Zus & Jet twee met elkaar samenhangende overeenkomsten gesloten: een samenwerkingsovereenkomst en een huurovereenkomst.

2.2 Op grond van de samenwerkingsovereenkomst, aangegaan op 25 april 2005 en aangepast bij akte van 18 maart 2011, heeft Zus & Jet tot 31 december

2014 het recht van exploitatie van haar winkel formule in het door haar van NOM gehuurde bedrijfspand, tegen een exploitatievergoeding aan NOM van € 15.000 per jaar.

2.3 Op grond van de huurovereenkomst heeft Zus & Jet met ingang van 1 januari 2005 het recht om gebruik maken van de bedrijfsruimte gelegen in het pand 'Krommenie' in de Zaanse buurt van NOM, tegen een huurprijs van € 1 exclusief btw per jaar. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een looptijd van vijf jaar, en is daarna verlengd tot en met 31 december 2014.

2.4 Bij aangetekende brief van 24 december 2013 heeft NOM zowel de huurovereenkomst als de samenwerkingsovereenkomst met Zus & Jet opgezegd tegen 31 december 2014. Deze brief luidt als volgt:

"(...) In het kader van het overleg inzake de afloop van de huidige Overeenkomst van Samenwerking en bijbehorende huurovereenkomst op 31 december 2014 en de wens van Zus & Jet om de overeenkomsten onder bepaalde voorwaarden voort te zetten, is het wenselijk om nader overleg met elkaar te voeren.

Tijdens ons gesprek op 16 april dit jaar, hebben jullie aangegeven dat er nog geen duidelijkheid was over de wens van Zus & Jet. Jullie hadden meer opties in overweging. De optie dat jullie zouden stoppen en de onderneming zouden willen overdragen aan het NOM of aan een derde. Een tweede denkbare optie was dat jullie in dienst zouden treden bij het NOM. En natuurlijk de mogelijkheid dat jullie de bestaande overeenkomst zouden willen verlengen.

Op 10 oktober van dit jaar hebben jullie Kees van Rossum laten weten dat jullie voorkeur uitgaat naar een nieuwe overeenkomst voor de duur van 10 jaar, met een aanpassing van de huidige afspraken.

Wij hebben hierover intern overleg gevoerd, maar zijn nog niet tot een definitief standpunt gekomen. Dat komt mede door de samenhang die er ligt met de ideeën die in ontwikkeling zijn over de retail functies binnen het NOM. Het NOM wil in eigen beheer alle retail binnen het NOM vervullen. Het feit dat er steeds strijd is over de wijze van exploitatie van Zus & Jet en de openingstijden speelt ook een grote rol. Hiervoor is nog intern beraad nodig en daarnaast ook overleg met jullie. De door jullie voorgestelde aanpassingen zijn in ieder geval niet akkoord.

Omdat wij in de samenwerkingsovereenkomst hebben bepaald dat de overeenkomst zonder meer eindigt per 31 december 2014, tenzij partijen vóór 31 december 2013 afspraken zullen maken over een eventuele voortzetting van de samenwerkingsovereenkomst alsmede over de condities waaronder dit dan zal plaatsvinden, achten wij het wenselijk om de termijn waarbinnen de afspraken gemaakt moeten worden te verschuiven naar 1 april 2014.

Wij hebben dan gezamenlijk nog ruim drie maanden om te bezien of een voortzetting mogelijk is en onder welke voorwaarden dat dan zou kunnen. De voorwaarden kunnen niet blijven zoals ze nu zijn. Uiteraard

blijft de einddatum van 31 december 2014 vooralsnog gewoon staan.

In dat kader moeten wij nu formeel de huurovereenkomst opzeggen tegen 31 december 2014, hetgeen wij hierbij dan ook doen op bovengenoemde gronden. Volgens de overeenkomst moet dat aangetekend. Dat doen wij dan ook maar.

Graag verneem ik van jullie of jullie akkoord zijn met het verschuiven van de datum naar 01 april 2014. Indien dit niet akkoord zou zijn, dan kunnen wij vooralsnog niet anders dan beide overeenkomsten, voor zover nodig, opzeggen, hetgeen wij nu hierbij doen. (...)

2.5 Bij brief van 9 januari 2014 heeft Zus & Jet aan NOM geschreven niet toe te stemmen in de beëindiging van de overeenkomsten. Zij schrijft (onder meer):

"(...) De opzegging van de huurovereenkomst en de aangevoerde argumenten kunnen wij op geen enkele wijze plaatsen. Zowel de opzegging als de daarvoor aangevoerde argumenten komen voor ons geheel uit de lucht vallen. In de eerdere besprekingen is hierover ook op geen enkele manier gesproken. Sterker nog, veelvuldig is benadrukt dat onze winkel de beleving van het park verhoogt en dat wij goede kwaliteit leveren. Zowel de medewerkers als het management team van het NOM waren ook enorm te spreken over het kerstpakket dat wij voor het personeel hadden samengesteld.

(...) Eind oktober 2013 zie je nog een toekomst voor ons op het park en slechts twee maanden later niet meer. Wij vragen ons af wat er in die twee maanden ineens gebeurd is. Dit is in ieder geval niet de manier waarop wij zakelijk met elkaar om zouden moeten gaan.

In de brief wordt verder nog aangekondigd dat het NOM de wens heeft om alle retail binnen in eigen beheer te vervullen. Over deze ideeën wordt al circa tien jaar door het NOM gesproken. In het gesprek van april 2013 en in de correspondentie van oktober 2013 is hierover niets gezegd. Deze wensen kunnen nu niet ineens de reden zijn om over te gaan tot opzegging van de huurovereenkomst. Ook zouden wij graag een nadere onderbouwing ontvangen, waaruit blijkt dat er concrete plannen zijn om alle retail binnen het NOM in eigen beheer te nemen.

(...) De gedane huuropzegging wordt door ons op geen enkele manier geaccepteerd. We hebben een huurcontract en daarmee samenhangende huurbescherming, waarvan wij geen afstand zullen doen. Wij stemmen ook niet in met een uitstel van overleg zoals verzocht. Volgens ons loopt de overeenkomst gewoon door ook zonder dit overleg. Wij zullen onze verplichtingen uit de huur-/samenwerkingsovereenkomst, zoals altijd, gewoon nakomen. (...)"

2.6 Bij brief van 19 maart 2014 heeft NOM aan Zus & Jet (onder meer) geschreven dat zij dringende redenen heeft om het gehuurde in eigen gebruik te nemen.

3. De vordering en het verweer in conventie

3.1 NOM vordert dat de kantonrechter, bij uitvoerbaar bij voorraad te verklaren vonnis:

- 1) het tijdstip zal vaststellen waarop de huurovereenkomst eindigt;
- 2) het tijdstip zal vaststellen waarop de samenwerkingsovereenkomst eindigt, althans voor recht zal

verklaren dat de samenwerkingsovereenkomst op hetzelfde moment eindigt als de huurovereenkomst, althans voor recht zal verklaren dat de samenwerkingsovereenkomst op 31 december 2014, dan wel op een nader in goede justitie vast te stellen tijdstip is geëindigd;

3) Zus & Jet zal veroordelen om het gehuurde binnen twee weken na betekening van het vonnis volledig ontruimd aan NOM ter beschikking te stellen, onder afgifte van de sleutels en zulks op straffe van een dwangsom van € 5.000 per dag of gedeelte daarvan waarop zij tekortschiet in de volledige en correcte nakoming van dit gedeelte van het te wijzen vonnis;

4) Zus & Jet zal veroordelen in de proceskosten, met de bepaling dat, indien niet binnen 14 dagen na dagtekening van het in deze te wijzen vonnis aan voormelde proceskostenveroordeling is voldaan, daarover tevens wettelijke handelsrente verschuldigd zal zijn;

5) Zus & Jet zal veroordelen tot betaling van de verschuldigde huurpenningen, althans de in de samenwerkingsovereenkomst bedoelde maandelijkse exploitatievergoeding van € 1.250 per maand, zulks ten titel van schadevergoeding over de periode tussen de datum van beëindiging van de huurovereenkomst en de datum van feitelijke ontruiming, met de bepaling dat Zus & Jet ook overigens gedurende die periode aan alle reguliere, zowel uit de huurovereenkomst als de samenwerkingsovereenkomst voortvloeiende verplichtingen dient te voldoen.

3.2 NOM legt primair aan haar vordering ten grondslag dat zij de bedrijfsruimte in duurzaam eigen gebruik wil nemen en dat zij het gehuurde daartoe dringend nodig heeft in de zin van artikel 7:296 lid 1 sub b juncto lid 4 BW. Subsidiair stelt NOM dat haar belang bij beëindiging van de huurovereenkomst dient te prevaleren boven het belang van Zus & Jet bij verlenging van deze overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 7:296 lid 3 BW.

3.3 Zus & Jet voert gemotiveerd verweer waarop hierna, voor zover nodig, nader zal worden ingegaan.

4. De vordering en het verweer in voorwaardelijke reconventie

4.1 Voor het geval dat de kantonrechter van oordeel is dat de huurovereenkomst moet worden beëindigd, vordert Zus & Jet dat NOM zal worden veroordeeld om aan haar een verhuiskostenvergoeding van € 120.000 te betalen, te verhogen met de wettelijke rente vanaf de datum van het in deze te wijzen vonnis tot aan de dag van voldoening. Zij baseert deze vordering op artikel 7:297 lid 2 BW.

4.2 NOM voert gemotiveerd verweer waarop, indien nodig, hierna zal worden ingegaan.

5. De beoordeling van het geschil in conventie

5.1 Zus & Jet voert primair aan dat de huuropzegging nietig is. Zij stelt dat NOM in haar opzeggingsbrief van 24 december 2013 niet de gronden heeft vermeld die tot de opzegging hebben geleid en dat NOM daarmee niet heeft voldaan aan het vereiste

van artikel 7:294 BW. Zij stelt dat de huuropzegging voor haar als een complete verrassing kwam en dat de gronden voor opzegging haar niet duidelijk waren. In de gesprekken en correspondentie die zij vóór de opzeggingsbrief met NOM heeft gevoerd is hierover op geen enkele manier gesproken, aldus Zus & Jet. NOM heeft volgens Zus & Jet in eerdere gesprekken juist veelvuldig benadrukt dat de winkel van Zus & Jet de beleving van het park verhoogt. 5.2 NOM betwist dat de opzegging nietig is. Zij voert aan dat nergens in de wet staat dat de verhuurder de letterlijke bewoordingen van artikel 7:296 BW in de opzeggingsbrief dient te gebruiken. Het gaat volgens haar om de betekenis die de huurder redelijkerwijs in de gegeven omstandigheden aan de inhoud van de opzeggingsbrief mocht toekennen. Het beeld dat de opzeggingsbrief volgens NOM oproept is dat zij alle retail binnen het park in eigen beheer wil nemen en dat zij, hoewel zij nog in overleg wil blijven met Zus & Jet, haar juridische positie veilig moet stellen. Twee van de drie in die brief genoemde, eerder besproken opties zien op de beëindiging van de exploitatie door Zus & Jet. NOM voert aan dat het in eigen beheer krijgen van alle retail een reeds lang bestaande wens was, waarvan Zus & Jet op de hoogte was. Zij voert aan dat daarmee in de opzeggingsbrief op begrijpelijke wijze is uiteengezet dat zij de huurovereenkomst opzegt omdat zij het gehuurde zelf in gebruik wenst te nemen. Het in artikel 7:294 BW opgenomen vormvoorschrift moet volgens NOM bovendien niet te formeel worden toegepast. Zij verwijst daarbij naar A-G mr. Huydecoper in zijn conclusie bij HR 13 juni 2008, *NJ 2008/338 (To / Wong)*.

5.3 De kantonrechter overweegt als volgt. Krachtens artikel 7:294 BW dient de verhuurder – op straffe van nietigheid – in de opzegging duidelijk te maken op welke grond(en) hij de huur wil beëindigen. De verhuurder moet hierbij volledigheid en zorgvuldigheid betrachten, omdat hij zijn op artikel 7:295 lid 2 BW gegronde beëindigingsvordering alleen kan baseren op reeds in de opzegging vermelde gronden. De strekking van deze regel is dat de huurder in staat moet worden gesteld zijn proceskansen in te schatten. Het moet de huurder duidelijk zijn om welke redenen de overeenkomst wordt opgezegd, zodat hij zich daartegen kan verweren. Voor het antwoord op de vraag wat de opgegeven reden is voor de huuropzegging is, zoals NOM reeds heeft aangevoerd, niet de letterlijke tekst van de opzeggingsbrief beslissend, maar de betekenis die de huurder in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs aan de inhoud van de opzeggingsbrief mocht toekennen. Hierbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht, alsmede of huurder en verhuurder voorafgaand aan de opzeggingsbrief reeds hebben overlegd over de voorgenomen huurbeëindiging (HR 1 november 2002, *NJ 2004/114 Engelgeer / Engelgeer*).

5.4 De vraag die dus voorligt is of Zus & Jet in het onderhavige geval redelijkerwijs had kunnen begrijpen wat de opzeggingsgrond is en of zij zich op ba-

sis daarvan een oordeel heeft kunnen vormen over haar kansen in een eventuele bodemprocedure. De kantonrechter is van oordeel dat uit de opzeggingsbrief van NOM voldoende duidelijk blijkt dat NOM de overeenkomsten opzegt met de bedoeling om haar handen vrij te hebben in het geval zij zou besluiten de retail in eigen beheer te exploiteren. NOM schrijft in de brief immers letterlijk: “Het NOM wil in eigen beheer alle retail binnen het NOM vervullen” en “In dat kader moeten wij nu formeel de huurovereenkomst opzeggen tegen 31 december 2014, hetgeen wij hierbij dan ook doen op bovengenoemde gronden”. Dit kan niet anders dan duiden op de opzeggingsgrond ‘dringend eigen gebruik’ als genoemd in artikel 7:296 lid 1 sub b BW, hetgeen NOM in haar brief van 19 maart 2014 aan Zus & Jet ook letterlijk zo heeft genoemd en nader feitelijk heeft onderbouwd. Dat NOM blijkens de opzeggingsbrief nog geen definitief standpunt heeft ingenomen (ten aanzien van de vraag of zij de overeenkomsten met Zus & Jet nog zal verlengen en onder welke voorwaarden) neemt niet weg dat er van een duidelijke, ondubbelzinnige opzegging sprake is. Zus & Jet had dit redelijkerwijs kunnen begrijpen. Zus & Jet heeft erkend dat zij (al jarenlang) op de hoogte was van deze plannen van NOM. Het doel van de opzeggingsformaliteit van artikel 7:294, te weten dat Zus & Jet haar proceskansen voor een eventuele beëindigingsprocedure kon inschatten, is daarmee naar het oordeel van de kantonrechter bereikt. In zijn arresten van HR 13 juni 2008, *ECLI:NL:PHR:2008:BC6116 (To / Wong)* en 15 april 2011, *LJN BP5612 (Donkersgoed / Jansen)* heeft de Hoge Raad bovendien geoordeeld dat, zelfs indien de verhuurder de feitelijke grondslag van de in de opzeggingsbrief genoemde grond in hoger beroep zou aanvullen, er nog geen sprake is van een nietige opzegging.

5.5 De conclusie is dat van nietigheid van de opzegging als bedoeld in artikel 7:294 BW naar het oordeel van de kantonrechter geen sprake is. Dit primaire verweer van Zus & Jet wordt daarom verworpen.

5.8 Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

5.9 Beide partijen hebben ter zitting aan de kantonrechter verzocht om te bepalen dat tegen het te wijzen tussenvonnis tussentijds hoger beroep kan worden ingesteld. De kantonrechter heeft ter zitting geoordeeld dit doelmatig te achten en om, in afwijking van de hoofdregel van artikel 337 lid 2 Rv., de mogelijkheid van hoger beroep tegen dit tussenvonnis open te stellen. In dit tussenvonnis is immers beslist op een rechtsvraag die in de verdere behandeling van de zaak doorwerkt.

in (voorwaardelijke) reconventie

5.10 Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

6. De beslissing

De kantonrechter in conventie

6.1 bepaalt een voortgezette comparitie van partijen op een nader vast te stellen datum en tijdstip ter plaatse van de bedrijfsruimte gelegen in het pand ‘Krommenie’ in de Zaanse buurt van NOM, gevestigd aan de Hoeferlaan 4 te Arnhem, althans op een

daartoe door partijen gezamenlijk te bepalen nabijgelegen geschikte locatie;

(...)

6.6 bepaalt dat tussentijds hoger beroep kan worden ingesteld van dit tussenvonnis;

(...)

in reconventie

6.9 houdt iedere verdere beslissing aan.

Commentaar

NOM verhuurt aan Zus & Jet een bedrijfspand in het museumpark waarin laatstgenoemde een winkel met de naam Zus & Jet exploiteert. Ook hebben partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Bij aangetekende brief van 24 december 2013 zegt NOM zowel de huur- als de samenwerkingsovereenkomst op tegen 31 december 2014. NOM geeft aan alle retail in het museumpark in eigen beheer te willen gaan vervullen. Dat is volgens NOM onder andere ingegeven door de strijd die er steeds is over de wijze van exploitatie van Zus & Jet en de openingstijden. De opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' wordt niet nadrukkelijk in de brief genoemd. Zus & Jet stemt niet in met de opzegging en vraagt om een nadere onderbouwing, waaruit blijkt dat er concrete plannen zijn om alle retail binnen het museumpark in eigen beheer te nemen. In een brief van 19 maart 2014, dus na de uiterste datum van opzegging, meldt NOM dat zij dringende redenen heeft om het gehuurde in eigen gebruik te nemen. Omdat Zus & Jet niet instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst en de samenwerkingsovereenkomst, start NOM een procedure bij de Kantonrechter te Arnhem, waarin zij onder andere de beëindiging van de huurovereenkomst vordert. Gesteld wordt dat zij het gehuurde in duurzaam eigen gebruik wil nemen en dat zij het gehuurde daartoe dringend nodig heeft in de zin van art. 7:296 lid 1 sub b juncto lid 4 BW. Subsidiair stelt NOM zich op het standpunt dat haar belang bij beëindiging van de huurovereenkomst zwaarder weegt dan het belang van Zus & Jet bij verlenging van de huurovereenkomst (art. 7:296 lid 3 BW).

Zus & Jet stelt zich primair op het standpunt dat de opzegging van de huurovereenkomst nietig is en bestrijdt dat sprake is van dringend eigen gebruik. In voorwaardelijke reconventie vordert Zus & Jet op grond van art. 7:297 lid 2 BW een verhuiskostenvergoeding van € 120.000,-.

In deze noot blijft de beoordeling van de opzeggingsgronden en van de verhuis- en herinrichtingskosten buiten beschouwing. Er wordt alleen ingegaan op de stelling van Zus & Jet dat de opzegging nietig was omdat NOM in haar opzeggingsbrief van 24 december 2013 niet de gronden heeft vermeld die tot de opzegging hebben geleid en dat NOM daarmee niet heeft voldaan aan het bepaalde in art. 7:294 BW.

Volgens Zus & Jet was de brief als een verrassing gekomen en zouden de gronden voor opzegging voor haar niet duidelijk zijn geweest. In de gesprekken en correspondentie voorafgaand aan de opzegging zou over opzegging niet gerept zijn. NOM had juist veelvuldig benadrukt dat de winkel van Zus & Jet

de beleving van het museumpark verhoogde, aldus Zus & Jet.

Volgens NOM hoeft de opzeggingsgrond niet letterlijk in de brief te worden genoemd. Het gaat om de betekenis die de huurder redelijkerwijs in de gegeven omstandigheden aan de inhoud van de opzeggingsbrief mocht toekennen. Uit de opzeggingsbrief blijkt, aldus NOM, dat zij alle retail binnen het museumpark in eigen beheer wil nemen en dat zij, hoewel zij nog in overleg wil blijven met Zus & Jet, haar juridische positie veilig moet stellen. Bij twee van de drie in de brief van 24 december 2013 genoemde opties eindigt de exploitatie door Zus & Jet. Bovendien was Zus & Jet op de hoogte van de reeds lang gekoesterde wens om alle retail in eigen beheer te krijgen. In de opzeggingsbrief was, aldus NOM, op begrijpelijke wijze uiteengezet dat zij de huurovereenkomst opzegt omdat zij het gehuurde zelf in gebruik wil nemen.

De kantonrechter volgt de opvatting van NOM en oordeelt mijns inziens terecht dat de opzeggingsbrief niet nietig is.

Art. 7:294 BW bepaalt dat de verhuurder – op straffe van nietigheid – in de opzeggingsbrief duidelijk moet maken op welke opzeggingsgrond(en) hij de huurovereenkomst wil beëindigen. Volgens Evers is een opzegging zonder vermelding van gronden een mededeling zonder rechtsgevolg.¹ De strekking van art. 7:294 BW is dat de huurder aan de hand van de in de opzeggingsbrief genoemde opzeggingsgrond(en) moet kunnen bepalen of hij de opzegging accepteert of dat hij het laat aankomen op een beëindigingsprocedure.² Art. 7:295 lid 2 BW bepaalt dat de verhuurder zijn beëindigingvordering alleen kan baseren op de in de opzeggingsbrief genoemde grond(en). Het later toevoegen van opzeggingsgronden is niet toegestaan. Een verhuurder mag in de beëindigingsprocedure, als sprake is van bijvoorbeeld gewijzigde omstandigheden, wel een nieuwe feitelijke grondslag voor dezelfde opzeggingsgrond opgeven, mits die gewijzigde feitelijke grondslag voldoende verband houdt met de eerder genoemde grondslag.³ Als in de opzeggingsbrief een onware reden voor opzegging wordt genoemd, wordt daarmee in de beëindigingsprocedure geen rekening gehouden. Het leidt niet tot een nietige opzegging.⁴ De verhuurder moet in de opzegging zorgvuldig en volledig zijn met betrekking tot de grond(en) voor opzegging. Van de verhuurder mag dan ook verwacht worden dat hij de opzeggingsgrond(en) aan de hand van feiten toelicht. De verhuurder hoeft

1. M.F.A. Evers, *Huurrecht bedrijfsruimten*, Deventer: Kluwer 2011, p. 102.

2. HR 18 juni 1993, NJ 1993, 614; HR 13 juni 2008, NJ 2008, 338; WR 2008, 94 (*Mo Chi To / Wing Keung Wong*).

3. HR 13 juni 2008, NJ 2008, 338; WR 2008, 94 (*Mo Chi To / Wing Keung Wong*); HR 15 april 2011, NJ 2011, 180; WR 2011, 83 (*Donkersgoed / Kansen*) en Hof Amsterdam 11 januari 2007, WR 2008, 33.

4. HR 18 juni 1993, NJ 1993, 614 (*Rietveld / Gemini Ziekenhuis*).

echter geen juridische kwalificatie aan de feiten te geven.⁵

Op grond van het arrest *Engelgeer/Engelgeer*⁶ geldt dat niet de letterlijke tekst van de opzeggingsbrief bepalend is. Deze moet worden uitgelegd aan de hand van het Haviltex-criterium.⁷ Het gaat om de betekenis die de huurder in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs aan de inhoud van de opzeggingsbrief mocht toekennen. Daarbij kan mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen partijen behoren, welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht, alsmede of voorafgaand aan de opzeggingsbrief al overleg tussen huurder en verhuurder over de voorgenomen huurbetëindiging heeft plaatsgevonden.⁸ Deze uitspraak is weliswaar gewezen onder het oude recht, maar het nieuwe recht is op dit punt niet gewijzigd. Art. 7A:1627 lid 1 onder a en art. 7A:1631 lid 2 onder a BW (oud) en art. 7:294 BW bepalen dat de opzegging van de verhuurder nietig is als de opzeggingsbrief niet de gronden vermeldt die tot de opzegging hebben geleid. De verwijzing van NOM en de kantonrechter naar het arrest *Engelgeer/Engelgeer* is dan ook goed te begrijpen.

De kantonrechter oordeelt terecht dat de letterlijke tekst van de opzegging niet beslissend is en haakt aan bij het hiervoor genoemde criterium van *Engelgeer/Engelgeer*. Vervolgens onderzoekt de kantonrechter of Zus & Jet redelijkerwijs had kunnen begrijpen wat de opzeggingsgrond was en of zij haar proceskansen heeft kunnen beoordelen. Volgens de kantonrechter kunnen de passages in de opzeggingsbrief dat NOM alle retail binnen het museumpark in eigen beheer wil vervullen en dat zij in dat kader de huurovereenkomst formeel opzegt tegen 31 december 2014 op niets anders duiden dan op de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' ex art. 7:296 lid 1 sub b BW. Er is, aldus de kantonrechter, sprake van een duidelijke, ondubbelzinnige op-

zegging en Zus & Jet had dit redelijkerwijs kunnen begrijpen. Ook wordt gewezen op de brief van 19 maart 2014 waarin NOM de opzeggingsgrond uitdrukkelijk benoemt en nader feitelijk onderbouwt. Dat deze brief is gestuurd na de uiterste opzeggingsdatum acht de kantonrechter kennelijk niet van belang, gezien de kennis van Zus & Jet. Zij had namelijk erkend dat zij al jarenlang op de hoogte was van de plannen van NOM.

Het Hof Leeuwarden acht de uiterste datum van opzegging wel van belang voor het geven van een toelichting op een opzegging. In een opzeggingsbrief was geen opzeggingsgrond genoemd. In daaropvolgende e-mailcorrespondentie werden vóór de uiterste opzeggingsdatum de redenen van opzegging van de huur echter alsnog toegelicht. Volgens het hof was daarmee alsnog voldaan aan art. 7:294 BW. Het hof wilde voor de toelichting van de opzegging overigens geen rekening houden met hetgeen uitsluitend telefonisch was medegedeeld.⁹ Deze uitspraak past bij de strekking van art. 7:294 BW, te weten het vooraf kunnen inschatten van processansen.¹⁰

M. van Schie¹¹

5. HR 8 januari 1982, NJ 1982, 445 m.nt. PAS rov. 1; conclusie A-G van Soest voor HR 27 januari 1989, NJ 1989, 767 m.nt. PAS, onder 6.2-6.3.

6. HR 1 november 2002, NJ 2004, 114.

7. HR 13 maart 1981, NJ 1981, 635 m.nt. C.J.H. Brunner (*Haviltex*).

8. Op het eerste gezicht is het wellicht onduidelijk hoe de maatschappelijke kring waartoe verhuurder behoort van invloed kan zijn op de betekenis die de huurder redelijkerwijs aan de opzeggingsbrief mocht toekennen. In de conclusie voor het arrest *Engelgeer/Engelgeer* geeft A-G Langemeijer (in nr. 2.12) aan dat de letterlijke tekst van de opzeggingsbrief niet beslissend is, maar "de betekenis die de huurder in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs aan de inhoud van de opzeggingsbrief mocht toekennen en hetgeen verhuurder en huurder te dien aanzien redelijkerwijze van elkaar mochten verwachten. Daarbij kan, mede van belang zijn tot welke maatschappelijke kringen de partijen behoorden en welke rechtskennis van zodanige partijen kan worden verwacht." De in dit citaat onderstreepte tussenzin is uiteindelijk niet teruggekomen in het arrest van de Hoge Raad, maar deze geeft wel aan hoe de maatschappelijke positie van de verhuurder een rol kan spelen bij de wijze waarop de huurder een opzeggingsbrief moet begrijpen.

9. Hof Leeuwarden 10 januari 2012, WR 2012, 47.

10. HR 18 juni 1993, NJ 1993, 614.

11. Marieke van Schie is advocaat-partner bij Lexence N.V. advocaten & notarissen.