

208. *Spruijt/Sperry Rand Holland*

MR. M.H.P. DE WIT

In elke aflevering van *HIP* wordt een klassieker uit het huurrecht besproken. Het gaat telkens om een uitspraak die van grote betekenis is (geweest) voor het huurrecht. Steeds komt aan bod wat de aanleiding voor de procedure was, welke rechtsvraag ter beantwoording voorlag en of de uitspraak nog steeds relevant is. In deze aflevering behandelen we het arrest van de Hoge Raad van 29 april 1983, *NJ 1983, 627 Spruijt/Sperry Rand* over een beroep van de verhuurder op de in acht te nemen opzegtermijn en de onaanvaardbaarheid ervan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

De kwestie

Sperry Rand Holland N.V. ('Sperry Rand') huurde sinds december 1973 van Wilhelmus Cornelis Spruijt winkelruimte voor de verkoop van kantoormachines en kleinhandel met magazijnruimte, gelegen aan het Nieuwe Plein 27a en 27b in Arnhem voor een periode van vijf jaar ingaande op 1 mei 1974. Deze huurtermijn werd verlengd met vijf jaar, tenzij Sperry Rand de huurovereenkomst zou opzeggen voor het einde van de eerste huurtermijn, met inachtneming van een opzegtermijn van twaalf maanden.

Bij brief van 11 juli 1977 wendde Sperry Rand zich via haar makelaar tot Spruijt met het verzoek aan Spruijt of deze bereid was de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen in verband met een reorganisatie van Sperry Rand. Spruijt, via beheerder (?) Novio Magum, antwoordde dat zij bereid was medewerking te verlenen aan de voortijdige beëindiging van de huurovereenkomst. Maar zij wenste daar niet over te onderhandelen alvorens een deugdelijke opzegging tegen 30 april 1979 – dus tegen het einde van de eerste huurtermijn – te hebben ontvangen en een afkoopsom.

Toen de datum naderde, waarop de opzegging uiterlijk had moeten plaatsvinden om de huurovereenkomst te beëindigen, onderhandelden Rand Sperry en Spruijt over beëindiging van de huurovereenkomst. Insteek was het vinden van een nieuwe huurder en betaling van een bedrag aan Spruijt. Hiertoe zond Spruijt op 22 januari 1978 (dus ruim voor de uiterlijke opzegdatum) aan Sperry Rand een brief waarin hij, voor zover relevant, het volgende bevestigde:

"(...) Voor de goede orde deel ik U mede dat ik bereid blijf mede te werken aan een beëindiging van de huurovereenkomst (...); er mag geen 'gat' vallen tussen het moment waarop de huidige overeenkomst eindigt en de eventuele nieuwe overeenkomst aanvangt."

Nadat partijen tevergeefs hadden geprobeerd om een nieuwe huurder te vinden die op de door Spruijt gestelde voorwaarden het pand wilde huren, zegde Sperry Rand per aangetekende brief van 17 juli 1978 de huurovereenkomst op tegen 30 april 1979. Spruijt kon zich niet verenigen met deze opzegging, stelde dat de opzegging te laat was ontvangen en concludeerde dat de huurovereenkomst dus nog zou voortduren tot 1 mei 1984.

Op 16 mei 1979 dagvaardde Spruijt Sperry Rand voor de Kantonrechter te Arnhem. Spruijt vorderde (kort weergegeven) dat de huurovereenkomst zou worden ontbonden en om Sperry Rand te veroordelen de resterende huur te voldoen en ten slotte om Sperry Rand te veroordelen tot schadevergoeding op te maken bij staat.

Procesverloop

Nadat Sperry Rand tegen die vorderingen verweer had gevoerd, wees de kantonrechter bij vonnis van 8 september 1980 de voormelde vorderingen toe. Van dit vonnis is Sperry Rand in hoger beroep gekomen bij de Rechtbank Arnhem. Deze vernietigde bij vonnis van 21 januari 1982 het vonnis van de kantonrechter en wees de vorderingen van Spruijt alsnog af. Tegen dit vonnis kwam Spruijt in cassatie.

Oordeel Hoge Raad

In deze procedure lag de vraag voor of Spruijt zich, gelet op de concrete omstandigheden van het geval, te goeder trouw kan beroepen op ontbreken van een tijdige opzegging.

De Hoge Raad beantwoordde deze vraag ontkennend en oordeelde als volgt:

"Dat de in acht te nemen opzegtermijn mede in het belang van de verhuurder in de wet dwingend is vastgesteld, sluit niet uit dat een huurder, die deze termijn niet in acht heeft genomen, aan de ver-

huurder, die zich daarop beroept, vermag tegen te werpen dat dit beroep onder de gegeven omstandigheden in strijd is met de goede trouw. Het betekent wel dat voor het als juist aanvaarden van die tegenwerping zware eisen moeten worden gesteld (...)."

Verhuurder Spruijt was dus wegens strijd met de goede trouw niet toegestaan een beroep te doen op een wettelijke (en contractuele) bepaling. De Hoge Raad oordeelde dat de daarvoor noodzakelijke zware eisen in casu aanwezig waren. Spruijt heeft namelijk begrepen of heeft moeten begrijpen dat Sperry Rand op grond van zijn brief van 22 januari 1978 zou aannemen dat ook hij er in vervolg van uitging dat de huurovereenkomst tussen partijen in elke geval 'uiterlijk na afloop van de lopende termijn – dus: per 1 mei 1979 – zou eindigen' zonder dat daartoe eerst nog een formele opzegging nodig was. Het was Spruijt derhalve bekend *dát* Sperry Rand een beëindiging van de huurovereenkomst verlangde. Toen de formele opzegging door Sperry Rand op een later tijdstip werd gedaan, kon Spruijt zich niet (meer) op de termijnoverschrijding beroepen.

Belang voor de huidige praktijk

De problematiek die hier speelde, komt in de praktijk nog regelmatig voor. De huurder van bedrijfsruimte zegt de huurovereenkomst met inachtneming van een te korte opzegtermijn op, die de verhuurder vervolgens weigert te accepteren. Gevolg is dat de huurder aan een huurverlenging van (doorgaans) vijf jaar gebonden is. Immers, wanneer een huurder de contractuele of wettelijke opzegtermijn niet in acht heeft genomen, dan mag de verhuurder zich in beginsel op die termijnoverschrijding beroepen, ook al is zij door die overschrijding op zichzelf niet benadeeld.¹ Wet is derhalve wet, maar in het arrest *Spruijt/Sperry Rand* wordt dat genuanceerd: onder bijzondere omstandigheden kan een beroep van de verhuurder op het niet in acht nemen van de opzegtermijn naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn. Dat mag evenwel niet te snel worden aangenomen.

Na dit arrest is in de jurisprudentie uitgemaakt dat een verhuurder zich niet op een gebrek in de opzegging(sformaliteiten) kan beroepen, althans dat een dergelijk beroep in strijd is met de redelijkheid en billijkheid, indien hij voor het verstrijken van de opzegtermijn wist dat de huurder de huurovereenkomst na het verstrijken van de huurperiode niet wilde voortzetten. Daarbij geldt dat tevens wordt aangenomen dat een beroep van verhuurder op een niet tijdig gedane opzegging in strijd met de redelijkheid en billijkheid is indien de verhuurder niet in zijn belangen is geschaad.²

1 HR 21 maart 1975, *NH 1976/464 (De Ridder/Meijers)*.

2 Ktr. Haarlem 6 januari 2010, *RVR 2010, 41*; Hof Den Haag 26 april 2011, *ECLI:NL:GHSGR:2011:BQ3175*; Ktr. Arnhem 21 september 2012, *ECLI:NL:RBARN:2012:BY1904*; Hof Leeuwarden 17 november 2009, *ECLI:NL:GHLEE:2009:BK3641*; Ktr. Amsterdam 18 september 2012, *ECLI:NL:RBAMS:2012:BX8702*; Ktr. Zwolle 20 december 2011, *WR 2012, 81*;

Omstandigheden die bijdragen aan de wetenschap c.q. het vermoeden dat de verhuurder wist dat de huurder de huurovereenkomst wilde beëindigen zijn onder meer:

- Gehele of gedeeltelijke leegstand van het gehuurde;³
- Gehele of gedeeltelijke onderverhuur van het gehuurde (met wetenschap en/of goedkeuring van verhuurder);⁴
- Mededelingen van de huurder aan de beheerder of de verhuurder die de strekking hebben dat de huurder de huurovereenkomst niet wil voortzetten na afloop van de nog lopende termijn;⁵
- Onderhandelingen tussen de verhuurder en de huurder over de afkoop van de huurovereenkomst (waarbij een voorstel van de huurder tot vroegtijdige beëindiging van de huurovereenkomst ook de minder vergaande boodschap wordt geacht te bevatten dat de huurder de huurovereenkomst na het verstrijken van de huurperiode niet wenst voort te zetten);⁶
- Acties van de verhuurder om te verhuuren;⁷
- Geen nadeel voor de verhuurder vanwege de te late opzegging.⁸

Het voorgaande doet vermoeden dat de rechter bijzondere omstandigheden relatief makkelijk aanneemt. Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Illustratief daarvoor is de uitspraak van het Hof Amsterdam van 26 augustus 2014.⁹ Het hof oordeelde in dat arrest dat uit de door huurster genoemde feiten en omstandigheden en door haar overgelegde verklaringen niet bleek dat het verhuurder op of vóór de uiterste opzegdatum ondubbelzinnig duidelijk was dat de huurder de huurovereenkomst niet wenste voort te zetten. Met als gevolg dat de huurovereenkomst nog een termijn doorliep, met alle (financiële) consequenties van dien. Het toont maar weer eens het belang voor de huurder aan van het agenderen van de uiterlijke opzegtermijn.

Over de auteur

Mr. Michiel de Wit is advocaat bij Lexence N.V.

Hof Den Haag 11 april 2003, *Prg. 2003, 6115*.

- 3 HR 29 april 1983, *NJ 1983, 627*, Hof Leeuwarden 17 november 2009, *ECLI:NL:GHLEE:2009:BK3641*, Ktr. Haarlem 6 januari 2010, *RVR 2010, 41*, Ktr. Arnhem 21 september 2012, *ECLI:NL:RBARN:2012:BY1904*.
- 4 Hof Leeuwarden 17 november 2009, *ECLI:NL:GHLEE:2009:BK3641*, Ktr. Arnhem 21 september 2012, *ECLI:NL:RBARN:2012:BY1904*.
- 5 HR 29 april 1983, *NJ 1983, 627*, Hof Den Haag 11 april 2003, *Prg. 2003, 6115*, Hof Leeuwarden 17 november 2009, *ECLI:NL:GHLEE:2009:BK3641*, Ktr. Haarlem 6 januari 2010, *RVR 2010, 41*, Hof Den Haag 26 april 2011, *ECLI:NL:GHSGR:2011:BQ3175*, Ktr. Zwolle 20 december 2011, *WR 2012, 81*, Ktr. Arnhem 21 september 2012, *ECLI:NL:RBARN:2012:BY1904*.
- 6 HR 29 april 1983, *NJ 1983, 627*, Hof Leeuwarden 17 november 2009, *ECLI:NL:GHLEE:2009:BK3641*.
- 7 Hof Leeuwarden 17 november 2009, *ECLI:NL:GHLEE:2009:BK3641*, Ktr. Zwolle 20 december 2011, *WR 2012/81*, Ktr. Arnhem 21 september 2012, *ECLI:NL:RBARN:2012:BY1904*; Hof 's-Hertogenbosch 27 oktober 2015, *JHW 2016, 10*.
- 8 HR 29 april 1983, *NJ 1983, 627*, Hof Den Haag 26 april 2011, *ECLI:NL:GHSGR:2011:BQ3175*.
- 9 Hof Amsterdam 26 augustus 2014, *WR 2015, 42*.