

# ECLI:NL:RBNHO:2015:7118

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	25-06-2015
Datum publicatie	24-08-2015
Zaaknummer	4157422 - KG EXPL 15-91
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Kort geding
Inhoudsindicatie	Huur bedrijfsruimte. Ondanks niet in acht nemen overeengekomen vormvoorschriften toch tijdig en rechtsgeldig opgezegd.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JHV 2015/157 met annotatie van mr. H. Ferment NJF 2015/433 WR 2015/149

## Uitspraak

### RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Afdeling Privaatrecht

Sectie Kanton - locatie Alkmaar

Zaaknr/rolnr.: 4157422 \ KG EXPL 15-91 BL

Uitspraakdatum: 25 juni 2015

### Vonnis in kort geding

De kantonrechter als voorzieningenrechter, rechtdoende in kort geding, heeft het volgende vonnis gewezen in de zaak van:

**[naam eiser]** ,

wonende te [woonplaats]

eiser in kort geding

verder te noemen: [verhuurder]

gemachtigde: mr. K.G.L. van Meurs, advocaat te Amsterdam

tegen

## **Dolphin Electro Industrie B.V.,**

gevestigd te Heerhugowaard

gedaagde in kort geding

verder te noemen: Dolphin

gemachtigde: mr. F.P. Klaver, advocaat te Alkmaar

### **1 Het procesverloop**

- 1.1. [verhuurder] heeft op de gronden zoals vermeld in de dagvaarding van 4 juni 2015 een voorziening gevorderd.
- 1.2. De zaak is behandeld op de zitting van 11 juni 2015, waar [verhuurder] is verschenen, vergezeld door zijn echtgenote, en waar voor Dolphin zijn verschenen [x] (directeur) en [y] (controller). Partijen werden bijgestaan door hun gemachtigden. [verhuurder] heeft de vordering bij monde van zijn gemachtigde toegelicht aan de hand van pleitnotities. Dolphin heeft tegen de vordering verweer doen voeren aan de hand van pleitnotities. Voorafgaand aan de zitting heeft mr. Klaver bij faxbrieven van 9 en 10 juni 2015 nog stukken toegezonden.
- 1.3. Na afloop van de zitting is bepaald dat vandaag uitspraak wordt gedaan.

### **2 De uitgangspunten**

- 2.1. Partijen zijn een 'huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' aangegaan met betrekking tot bedrijfsruimte, gelegen [adres] te [plaats] , met [verhuurder] als verhuurder en Dolphin als huurder.
- 2.2. Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 2 jaar, ingaande op 1 mei 2013 en lopende tot en met 30 april 2015. Na het verstrijken van deze periode wordt de overeenkomst voortgezet voor een aansluitende periode van 5 jaar, behoudens opzegging.
- 2.3. Artikel 3.3 van de huurovereenkomst bepaalt dat beëindiging plaatsvindt door opzegging tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een termijn van tenminste 12 maanden. Artikel 3.4 van de huurovereenkomst schrijft voor dat opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven.
- 2.4. Op grond van de huurovereenkomst moest Dolphin als huurder uiterlijk op 1 mei 2013 een bankgarantie stellen ten bedrage van € 19.805,00. Dolphin heeft geen bankgarantie gesteld.
- 2.5. Op 22 april 2014 hebben partijen overleg gevoerd. Bij die gelegenheid is onder meer gesproken over (mogelijke) opzegging van de huurovereenkomst door Dolphin, vanwege haar verslechterde bedrijfseconomische situatie.
- 2.6. Op 12 juli 2014 ontving [verhuurder] per gewone post een brief van Dolphin d.d. 22 april 2014 met de volgende inhoud.

*"Hierbij deel ik u mede, na onze mondelinge afspraak op 22 april, dat ik uit voorzorg de huur van de bedrijfsruimte aan de [adres] te [plaats] per 31 maart 2015 opzeg. Graag hou ik wel de optie open om met u in onderling overleg nieuwe afspraken te maken mbt de periode na 31 maart 2015."*

2.7. Naar aanleiding van deze brief schrijft [verhuurder] in een e-mail van 12 juli 2014 aan zijn boekhouder, [A] , onder meer:

*"We zijn op 22 april bij elkaar geweest en toen heeft [X] inderdaad aangegeven dat hij uit voorzorg de huur wilde opzeggen, maar dat was geen contractueel geldige opzegging.*

*Wij hadden toen geen bevestiging ontvangen per aangetekend schrijven of deurwaardersexploot. Ik heb jou daar toen een paar weken later over ingelicht.*

*Wij waren een tijdje in de veronderstelling dat [X] op zijn uitspraak was teruggekomen.*

*Ik heb daar later [X] nog over gesproken en toen vertelde ze mij dat dat dan nog moest gebeuren.*

*Ik heb haar toen medegedeeld dat dat niet meer kon omdat de opzegging voor 1 mei 2014 binnen had moeten zijn per aangetekend schrijven.*

*(...)*

*Nu ontvangen we een opengesneden en met plakband weer dichtgeplakte enveloppe met als afstempeldatum van de post 11 juli 2014.*

*Dus niet 'aangetekend', het bewijs ontbreekt dat deze brief eerder is gepost door Dolphin.*

*Met daarin een brief gedateerd op 22 april 2014. En een opzegdatum van 31 maart 2015, hetgeen 1 mei had moeten zijn.*

*Als je 31 maart hanteert als einddatum huurcontract dan hebben ze met dit schrijven ook te laat opgezegd als de opzegtermijn 12 mnd moet zijn.*

*Dan is de opzegging ook nog eens aan de verkeerde rechtspersoon gericht, want dat had Dhr. [Verhuurder] behoren te zijn.*

*(...)"*

2.8. Dolphin heeft bij factuur van 20 augustus 2014 een bedrag van € 4.537,50 aan [verhuurder] in rekening gebracht betreffende 'Doorbelasting Courtage Vlieg'. Deze factuur heeft Dolphin verrekend met de aan [verhuurder] verschuldigde huur voor september 2014.

2.9. Bij brief van 2 december 2014 heeft [verhuurder] Dolphin gesommeerd te betalen de in de huurovereenkomst overeengekomen waarborgsom en achterstallige huurpenningen over de periode september tot en met december 2014.

2.10. Op 20 april 2015 schrijft Dolphin in een brief aan [verhuurder] :

*"Zoals bekend hebben wij de lopende huurovereenkomst voor het bedrijfspand [adres] opgezegd tegen het einde van de lopende contractsduur 30 april 2015.*

*Zoals eerder gemeld zouden wij graag nog één, maximaal twee maanden van de ruimte feitelijk gebruik maken vanwege onze verhuizing.*

*Dat komt dus neer op voortgezet gebruik na einde huurovereenkomst. We betalen vanzelfsprekend een gebruiksvergoeding gelijk aan de geldende huurtermijn. Het is uitdrukkelijk niet onze bedoeling de huurtermijn te verlengen.*

*We hebben dit al eerder doorgegeven aan uw zaakwaarnemer mr. Hans Hubbeling en vertrouwen u, behoudens tegenbericht per omgaande, met deze wijze van afwikkeling akkoord."*

2.11. De gemachtigde van [verhuurder] reageert hierop bij brief van 8 mei 2015, en stelt zich op het standpunt dat de huurovereenkomst onverkort van kracht is en op 1 mei 2015 is verlengd met een periode van 5 jaar. Dolphin wordt daarbij gesommeerd schriftelijk te bevestigen dat zij uitvoering zal blijven geven aan de uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, de overeengekomen bankgarantie te stellen, en te voldoen de wegens onbevoegd verrekende courtage nog verschuldigde huur voor september 2014 en de huur voor mei 2015.

- 2.12. Dolphin heeft het gehuurde in mei 2015 nog gebruikt en daarvoor op 22 mei 2015 aan [verhuurder] betaald een bedrag van € 6.821,03. Op of omstreeks 2 juni 2015 heeft Dolphin het gehuurde verlaten.

### **3 De vordering**

- 3.1. [verhuurder] vordert als voorziening in de zin van ex artikel 254 lid 5 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, dat de kantonrechter – kort weergegeven – Dolphin gebiedt om al haar uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te blijven komen totdat deze rechtsgeldig zal zijn geëindigd, en veroordeling van Dolphin tot betaling van € 6.821,03 voor huur over de maand juni 2015 en € 4.357,50 voor (restant) huur over de maand september 2014 wegens onbevoegd verrekende courtage, te vermeerderen met de wettelijke (handels)rente. Verder vordert [verhuurder] veroordeling van Dolphin om binnen een maand na betekening van dit vonnis zorg te dragen voor het stellen van de overeengekomen bankgarantie, op straffe van een dwangsom.
- 3.2. [verhuurder] stelt ter onderbouwing van zijn vordering – samengevat – het volgende. De huurovereenkomst is verlengd tot en met 30 april 2020. Op 22 april 2014 heeft Dolphin niet mondeling opgezegd, maar is slechts de mogelijkheid van opzegging besproken. [verhuurder] heeft voor 1 mei 2015 geen opzegging bij deurwaardersexploot of aangetekende brief van Dolphin ontvangen. Pas op 12 juli 2014 ontving [verhuurder] per gewone post een opzegging van Dolphin. Deze opzegging is niet rechtsgeldig en niet door [verhuurder] geaccepteerd. Dolphin moet daarom zijn uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen blijven nakomen.

### **4 Het verweer**

- 4.1. Dolphin concludeert tot afwijzing van de vordering en voert hiertoe – kort weergegeven – het volgende aan. Dolphin heeft tijdens de bespreking op 22 april 2014 de huur mondeling opgezegd tegen het einde van de contractduur, en [verhuurder] heeft daarmee ingestemd. Dit is vastgelegd in een door Dolphin opgesteld gespreksverslag, dat op 26 april 2014 per e-mail aan [verhuurder] is gezonden. Verder is volledigheidshalve voor 1 mei 2014 per gewone post de opzeggingsbrief d.d. 22 april 2014 aan [verhuurder] gezonden. Die brief werd weken later bij Dolphin terugbezorgd als geweigerd of onbezorgbaar. Daarna heeft Dolphin de brief in dezelfde enveloppe opnieuw gefrankeerd en verzonden. Die brief is niet retour gekomen. [verhuurder] heeft gedurende een jaar geen bezwaar gemaakt tegen de opzegging. Dit doet [verhuurder] voor het eerst bij de brief van zijn gemachtigde d.d. 9 mei 2015. Ook als [verhuurder] achteraf zijn instemming met de wijze van opzegging wil betwisten heeft te gelden dat de opzegging, die duidelijk was en waartegen [verhuurder] niet heeft geprotesteerd, het beoogde effect heeft.

### **5 De beoordeling**

- 5.1. De spoedeisendheid van de zaak vloeit uit het gestelde voort en is in voldoende mate gebleken, behoudens ten aanzien van de door [verhuurder] gevorderde € 4.357,50 voor (restant) huur over de maand september 2014 wegens – naar [verhuurder] stelt – onbevoegd verrekende courtage. Een spoedeisend belang ten aanzien daarvan is niet gesteld of gebleken, zodat dit deel van de vordering moet worden afgewezen.
- 5.2. Verder is voor toewijzing van de vordering van [verhuurder] in dit kort geding nodig dat die

vordering voldoende aannemelijk is en dat het in voldoende mate waarschijnlijk is dat die vordering ook in een gewone procedure (bodemprocedure) zal worden toegewezen. Voor nader onderzoek naar bepaalde feiten en omstandigheden of voor bewijslevering door bijvoorbeeld getuigen is in dit kort geding geen plaats. Dat dient te gebeuren in een eventuele bodemprocedure. De beoordeling in dit kort geding is dan ook niet meer dan een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen.

- 5.3. Het gaat in dit kort geding met name om de vraag of Dolphin de huurovereenkomst tijdig en rechtsgeldig heeft opgezegd. Partijen zijn een opzegtermijn van 12 maanden overeengekomen, zodat de huurovereenkomst uiterlijk op 30 april 2014 tegen 1 mei 2015 kon worden opgezegd. Vaststaat dat Dolphin niet bij deurwaardersexploot of aangetekende brief heeft opgezegd. Dit betekent echter niet zonder meer dat er geen rechtsgeldige huuropzegging heeft plaatsgevonden. Het niet in acht nemen van overeengekomen vormvoorschriften brengt geen nietigheid van de opzegging mee. Deze vormvoorschriften worden geacht te zijn overeengekomen met het oog op de rechtszekerheid, namelijk dat de opzegging, de tijdigheid daarvan en het tijdstip waartegen is opgezegd met voldoende zekerheid komen vast te staan.
- 5.4. Vaststaat dat [verhuurder] de opzeggingsbrief van Dolphin gedateerd 22 april 2014 in elk geval op 12 juli 2014 heeft ontvangen. In die brief refereert Dolphin aan 'onze mondelinge afspraak op 22 april'. Naar aanleiding van de ontvangen opzeggingsbrief stuurt [verhuurder] op 12 juli 2014 de onder de uitgangspunten geciteerde e-mail aan [A], waarin [verhuurder] uitdrukkelijk schrijft dat [X] op 22 april heeft aangegeven dat hij de huur uit voorzorg wilde opzeggen. Tussen partijen is niet in geschil dat Dolphin vanwege liquiditeitsproblemen de huur regelmatig te laat betaalde en niet in staat was de borg te stellen. Niet is gesteld of gebleken dat [verhuurder] aanleiding had te veronderstellen dat Dolphin terug wilde komen op de gewenste opzegging. Integendeel, die opzegging werd expliciet bevestigd toen [verhuurder] in juli 2014 de opzeggingsbrief ontving.
- 5.5. Gelet op het voorgaande heeft Dolphin naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter tijdig voldoende duidelijk gemaakt de huurrelatie met [verhuurder] uit voorzorg te beëindigen per 1 mei 2015. De kantonrechter komt tot dit oordeel zelfs wanneer wordt aangenomen dat [verhuurder], zoals hij stelt, de e-mail d.d. 26 april 2014 met bijbehorend gespreksverslag niet van Dolphin heeft ontvangen, en wanneer [verhuurder] wordt gevolgd in zijn stelling dat de opzeggingsbrief niet eerder dan op 12 juli 2014 bij hem is bezorgd. Ook de omstandigheid dat Dolphin in de opzeggingsbrief abusievelijk 31 maart als einddatum schrijft leidt niet tot een ander oordeel.
- 5.6. Onder de gegeven omstandigheden moet [verhuurder] hebben begrepen dat de huurrelatie na het einde van de lopende huurperiode niet door Dolphin zou worden voortgezet. Niet valt in te zien welk belang [verhuurder] kan hebben gehad bij een bevestiging van de opzegging bij deurwaardersexploot of aangetekende brief. Daarbij komt dat als over de opzegging al onduidelijkheid zou hebben bestaan, [verhuurder] die bewust heeft laten voortbestaan. [verhuurder] verklaart ter zitting welbewust niet te hebben gereageerd op de in juli 2014 ontvangen opzeggingsbrief. In de dagvaarding stelt [verhuurder] dat hij Dolphin hierover bij brief van 2 december 2014 tot de orde heeft geroepen, maar in die brief wordt met geen woord gerept over de (te late) opzegging. Pas bij brief van de gemachtigde van [verhuurder] d.d. 9 mei 2015, na het einde van lopende huurperiode, is tegen de opzegging geprotesteerd.
- 5.7. Uit hetgeen hiervoor is overwogen volgt dat naar het oordeel van de kantonrechter in het kader van dit kort geding voldoende aannemelijk is dat de huurovereenkomst is beëindigd per 1 mei 2015. Daarmee is de gevorderde huur over de maand juni 2015 niet toewijsbaar. Hetzelfde geldt voor de vordering die strekt tot veroordeling van Dolphin de overeengekomen bankgarantie te stellen.
- 5.8. De conclusie is dat de kantonrechter de vordering van [verhuurder] zal afwijzen.
- 5.9. De proceskosten komen voor rekening van [verhuurder], omdat hij ongelijk krijgt.

## 6 De beslissing in kort geding

De kantonrechter:

6.1. wijst de vordering af;

6.2. veroordeelt [verhuurder] tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor Dolphin worden vastgesteld op een bedrag van € 600,00 aan salaris van de gemachtigde van Dolphin.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.E. Merkus, kantonrechter, bijgestaan door de griffier en op 25 juni 2015 in het openbaar uitgesproken.

De griffier	De kantonrechter
-------------	------------------