

HUURRECHT



Nieuwsbrief over huurrecht

Huurrecht is een uitgave van Fiscaal up to Date – onderdeel van Rendement Uitgeverij BV

Conradstraat 18
3013 AP Rotterdam
E-mail: redactie@futd.nl

Eindredacteur

Mw. mr. A.M. Kloosterman
Trainer & adviseur bij Anky Kloosterman
Opleiding en Advies Huurrecht

Redacteuren

Mw. mr. C.J. Loggen - ten Hoopen
SDWW Advocaten te Hoofddorp
Mw. mr. K. van Bergenhenegouwen
Staedion
Mr. R.M. Goeman
VBTM advocaten te Rotterdam
Mr. M. van den Oord
VBTM advocaten te Rotterdam
Mw. mr. C.V. van Enkevort
Woningstichting Rochdale
Mr. D.L. van Praag
NGNB advocaten te Amsterdam
Mr. S. Baggen
NGNB advocaten te Amsterdam

Abonnementenadministratie:

Rendement Uitgeverij BV
Postbus 27020
3003 LA Rotterdam
Telefoon: (010) 243 39 33
E-mail: info@rendement.nl

Abonnementen

Huurrecht verschijnt 6 keer per jaar. (Proef) abonnementen kunnen ieder moment ingaan, maar slechts worden beëindigd indien uiterlijk twee maanden voor het einde van de abonnements-periode is opgezegd. Zonder of bij niet-tijdige opzegging wordt het abonnement automatisch verlengd met een jaar. Abonnementen worden geacht zakelijk te zijn. Wilt u een particulier abonnement, dan dient u dit binnen één maand na het aangaan van het abonnement aan ons door te geven. Rendement behoudt zich het recht voor om prijzen en inhoud van de algemene voorwaarden te wijzigen. U kunt de volledige algemene voorwaarden nalezen op www.rendement.nl/av.

ISSN 1380-6254

Niets uit deze uitgave mag, noch geheel, noch gedeeltelijk, worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en onvolkomenheden, noch voor de gevolgen hiervan.

www.futd.nl

© Rendement Uitgeverij BV 2024

Follow us:



Follow us:



Follow us:



JURISPRUDENTIE BEDRIJFSRUIMTE

Mw. mr. C.J. Loggen – ten Hoopen

Beëindiging via WhatsApp 2024-0035

Huurder huurt bedrijfsruimte met ingang van 1 juni 2022 voor de duur van twee jaar. Al binnen een half jaar overleggen huurder en verhuurder via Whatsapp over de beëindiging van de huur en komen tot overeenstemming. Bij de oplevering van de bedrijfsruimte ontstaat er een geschil tussen huurder en verhuurder. Verhuurder vordert een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst niet rechtsgeldig is geëindigd en vordert dat huurder de achterstallige huur of een gebruiksvergoeding betaalt.

Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden oordeelt dat de huurovereenkomst wél rechtsgeldig is geëindigd op 1 december 2022. Of huurder een gebruiksvergoeding moet betalen, hangt van de omstandigheden af.

Casus

Huurder huurt met ingang van 1 juni 2022 voor de duur van twee jaar van verhuurder bedrijfsruimte. Eind 2022 bespreken huurder en verhuurder via WhatsApp de beëindiging van de huurovereenkomst. Verhuurder bericht eind november 2022 aan de huurder dat hij een nieuwe huurder heeft gevonden per 1 december 2022. Vervolgens ontstaat er een discussie tussen huurder en verhuurder over het laminaat. Huurder bericht op 2 december 2022 als laatste handreiking aan verhuurder dat het laminaat eruit is en de hal leeg is en dat maandag 5 december 2022 de oplevering plaats kan vinden. Verhuurder appt vervolgens aan huurder: "Okay zijn we er toch uitgekomen". Op 5 december 2022 komen huurder en verhuurder beiden bij de bedrijfsruimte voor de oplevering. Daarna ontstaat er een discussie. Verhuurder stelt dat huurder is vertrokken met de sleutels. De huurder stelt dat de verhuurder vertrokken is en dat zij de sleutels in de brievenbus heeft achtergelaten. Vervolgens communiceert de huurder niet eenduidig over het einde van de huurovereenkomst. Zo bericht huurder aan verhuurder dat de advocaat van verhuurder van zich moet laten horen omdat zij anders verdergaat met het huurcontract. Maar uit een latere e-mail aan de advocaat van verhuurder blijkt duidelijk dat huurder vasthoudt aan de overeengekomen beëindiging per 1 december 2022. Verhuurder vordert een verklaring voor recht dat de huurovereenkomst niet op 1 december 2022 rechtsgeldig is geëindigd en dat huurder achterstallige huur of een gebruiksvergoeding moet betalen.

Kantonrechter en gerechtshof Arnhem-Leeuwarden

De kantonrechter wijst de vorderingen van verhuurder af. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden oordeelt, net als de kantonrechter, dat de huurovereenkomst rechts-

geldig is beëindigd. Uit de bevestiging van verhuurder dat partijen er toch zijn uitgekomen en uit het volgens afspraak samenkomen op 5 december 2022 kon en mocht huurder afleiden dat verhuurder (alsnog) instemde met beëindiging met wederzijds goedvinden per 1 december 2022. Op 5 december 2022 waren huurder en verhuurder weliswaar nog in discussie met elkaar, maar deze discussie ging volgens de verhuurder over (de kosten van) de verwijdering van de bestickering, een dierengeur in het pand en een niet goed schoongemaakte vloer. Het gerechtshof is van oordeel dat deze punten van ondergeschikt belang zijn en bovendien de wijze van oplevering betreffen, en niet afdoen aan de, al eerder, overeengekomen beëindiging per 1 december 2022.

Uit de Whatsapp-berichten blijkt ook niet dat verhuurder pas instemde met beëindiging nadat hij zijn advocaat een beëindigingsovereenkomst had laten opstellen of onder de voorwaarde dat een beëindigingsovereenkomst zou worden getekend. Uit de wet en de huurovereenkomst volgt ook niet dat alleen een door partijen ondertekende beëindigingsovereenkomst rechtsgeldig zou zijn. In de huurovereenkomst is opgenomen dat afwijkingen van of aanvullingen op de huurovereenkomst uitsluitend in schriftelijke vorm overeengekomen worden en alleen in die vorm bindend zijn. Het gerechtshof oordeelt dat WhatsApp dezelfde functie vervult als een schriftelijke vastlegging, en dat de beëindiging via WhatsApp ook aansluit bij de eerdere communicatie via WhatsApp tussen partijen over diverse aspecten van de huurovereenkomst.

Het weer verstrekken van de sleutels aan verhuurder is geen voorwaarde voor de rechtsgeldige beëindiging van een huurovereenkomst. Wel is het bij uitstek de feitelijke handeling waarmee huurder voldoet aan de verplichting om bij einde huur de bedrijfsruimte weer ter beschikking van verhuurder te stellen. Het gerechtshof overweegt dat het op zich duidelijk is dat de huurder de intentie had om het pand weer ter beschikking te stellen van verhuurder, maar dat het

vrije, exclusieve gebruik van het pand bij einde huur niet aan verhuurder is teruggegeven, als de stelling van verhuurder juist is dat huurder de sleutels van het pand op of na 5 december 2022 niet aan verhuurder heeft overgedragen. Het gerechtshof geeft verhuurder de opdracht om zijn stelling te bewijzen.

Het gerechtshof voegt daar wel aan toe dat verhuurder na beëindiging van de huurovereenkomst niets heeft ondernomen om weer toegang tot de bedrijfsruimte te krijgen en om het bedrijfspand opnieuw te verhuren. Dat komt niet automatisch voor rekening en risico van huurder. Als huurder de sleutels niet heeft afgegeven, had er volgens het gerechtshof eerder concrete actie van verhuurder verwacht mogen worden om zijn gestelde schade te beperken.

Conclusie

Huurovereenkomsten kunnen op verschillende manieren beëindigd worden, bijvoorbeeld door opzegging of ontbinding. Ook kunnen de huurder en de verhuurder met wederzijds goedvinden de huurovereenkomst beëindigen. Vaak stellen de huurder en de verhuurder dan een beëindigingsovereenkomst op, maar uit deze uitspraak blijkt nog maar eens dat dat niet hoeft. Ook via Whatsapp kunnen de huurder en de verhuurder met wederzijdse instemming een beëindiging overeenkomen die rechtsgeldig is. Communicatie via WhatsApp (of andere berichtendiensten) gaat snel en makkelijk. Soms antwoorden mensen snel, zonder

er goed over na te denken, via WhatsApp. Huurders en verhuurders moeten zich er bewust van zijn dat ook op deze wijze (via Whatsapp of soortgelijke berichtendiensten, of e-mail) er afspraken tot stand komen. Om te voldoen aan het schriftelijkheidsvereiste is het meestal niet nodig dat een afspraak op papier is gezet en is ondertekend, maar is een WhatsAppbericht of e-mail ook voldoende.

Voorts is de gebruikelijke gang van zaken dat bij het einde van de huurovereenkomst de huurder de bedrijfsruimte oplevert en de sleutels aan de verhuurder overdraagt. Als de huurder dat niet doet, is de huurder in beginsel een gebruiksvergoeding verschuldigd aan de verhuurder voor de periode dat de verhuurder het vrije, exclusieve gebruik van het pand niet heeft.

Uit deze uitspraak volgt dat de verhuurder wel actie moet ondernemen als de huurder vertrokken is, zonder de sleutels af te geven. Zeker vanaf het moment dat duidelijk is dat de huurder geen gebruik meer maakt van de bedrijfsruimte en zich op het standpunt stelt de sleutels niet meer te hebben moet de verhuurder in actie komen, bijvoorbeeld door het vervangen van de sloten. De verhuurder moet er namelijk voor zorgen dat zijn schade zo klein mogelijk is.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 26-03-2024,
ECLI:NL:GHARL:2024:2137