

Opzegging van huurovereenkomsten voor (on) bepaalde tijd (met en) zonder contractuele of wettelijke beëindigingsregeling ex artikelen 6:248 BW en 7:228 BW

WR 2021/18

1. Inleiding

De opzegging van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met betrekking tot ongebouwde onroerende zaken of gebouwde 230a-ruimtes zonder contractuele of wettelijke beëindigingsregeling heeft lange tijd voor grote onduidelijkheid gezorgd. Wet en rechtspraak boden geen aanknopingspunten. Alleen de maatstaven van redelijkheid en billijkheid konden worden ingezet, hetgeen er niet zelden toe leidde dat de uitkomst van het geschil bijna uitsluitend afhankelijk was van een belangenafweging (Zie C. Goudriaan, *Huurbescherming voor ligplaatsen van woonschepen*, WR 2000, afl. 6).

Wet noch rechtspraak bood enig houvast wanneer partijen met elkaar in conflict raakten over een door de verhuurder gewenste beëindiging van de huur. Daarbij ging het niet alleen om ligplaatsen van woonschepen, maar ook om bijvoorbeeld ongebouwde terreinen (denk aan de ondergrond van stacaravans of chalets en opslagterreinen) of andere niet beschermde objecten, zoals kantoorruimtes en andere 'overige' bedrijfsruimtes. Dit alles voor zover over de beëindiging van de overeenkomst door partijen geen afspraken waren gemaakt in de huurovereenkomst.

In het vóór 1 augustus 2003 geldende huurrecht was de opzegging van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd niet geregeld. Het oude recht bevatte in de artikelen 7A:1607, 1608 en 1614 t/m 1616 weliswaar enkele opzeggingsbepalingen, maar die boden geen antwoord op de vraag of een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd opzegbaar was, en zo ja, aan welke voorwaarden de verhuurder diende te voldoen om daadwerkelijk tot beëindiging van de huurovereenkomst te komen. Zie onder meer Verkade in zijn Conclusie voor HR 12 december 2004, ECLI:NL:PHR:2004:AP4460, WR 2005/23 m.nt. J.M. Heikens.

Vanaf 1999 werd op dit soort situaties bij huurovereenkomsten veelal toegepast de maatstaf van HR 3 december 1999, NJ 2000/120 (*Latour/De Bruijn*):

“Bij gebreke van een wettelijke of contractuele regeling zal de vraag of de opzegging van een duurovereenkomst in een concreet geval het beoogde rechtsgevolg heeft gehad, moeten worden beantwoord aan de hand van de redelijkheid en billijkheid, in verband met de omstandigheden van het geval. Ook indien uit de aard van een specifieke distributieovereenkomst zou volgen dat zij in beginsel zonder meer opzegbaar is, kunnen de eisen van redelijkheid en

billijkheid in verband met de concrete omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts tot beëindiging van de overeenkomst leidt indien een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging bestaat.”

Niet dat dit een oplossing bood, want kort samengevat betekende deze maatstaf in de praktijk niet meer dan dat per geval aan de hand van de eisen van redelijkheid en billijkheid werd beoordeeld of een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd kon worden opgezegd. Bovendien bood het arrest weinig aanknopingspunten om in het concrete geval wel of niet tot opzegbaarheid te concluderen, ook gezien het feit dat bij de beantwoording van de vraag of een overeenkomst opzegbaar is, alle omstandigheden van het geval een rol konden spelen.¹ Het gevolg was dat contractspartijen als Latour tot in het on-eindige aan haar contractspartij kon blijven vastzitten.²

2. Nieuw huurrecht: art. 7:228 BW

Met de invoering van het nieuwe huurrecht in 2003 heeft de wetgever alsnog voorzien in een regeling voor de opzegging van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, te weten artikel 7:228 lid 2 BW. Dit artikel bepaalt dat een huurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan of verlengd, door opzegging kan worden beëindigd. Indien geen opzegtermijn is overeengekomen, dient volgens artikel 7:228 lid 2 een opzegtermijn van ten minste een maand in acht te worden genomen indien de huur betrekking heeft op een onroerende zaak. Daarmee leek ogenschijnlijk een einde te zijn gekomen aan de lacune voor wat betreft de opzegbaarheid van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zonder contractuele beëindigingsregeling. Artikel 7:228 bepaalt immers dat dergelijke 'ongeregelde' huurovereenkomsten in beginsel opzegbaar zijn. Toch bleef vooral de lagere rechtspraak veelal vasthouden aan de maatstaf van het arrest *Latour/De Bruijn* – in allerlei verschijningsvormen. Een eerste variant bestond erin dat de rechter eenvoudig terugviel op een belangenafweging. Een voorbeeld daarvan was kantonrechter Amsterdam 29 juli 2004, WR 2004/282, waarin ook weer een huurovereenkomst met betrekking tot ligplaatsen van woonschepen centraal stond en waar de rechter op grond van de omstandigheden van het geval concludeerde dat de belangen van de huurders moesten worden afgezet tegen het belang van de verhuurder, hetgeen in deze zaak tot de conclusie leidde dat de opzegging van de overeenkomst door de verhuurder in strijd werd geacht met de redelijkheid en

¹ Hoge Raad 21 april 1995, NJ 1995/437 (*Kakkenberg/Kakkenberg*).

² A.J. Verdaas, 'De opzegbaarheid van duurovereenkomsten: een pleidooi voor de contractsvrijheid (I)', *WPNR* 2002/6501.

billijkheid. Een tweede variant kwam erop neer dat de huur-overeenkomst slechts opzegbaar was indien de verhuurder voor de opzegging een voldoende zwaarwegende grond had.³ Een derde variant, die eigenlijk niet eens op *Latour/De Bruijn* was gebaseerd, kwam onder meer naar voren in Hof Den Haag 1 maart 2011, *WR* 2011/123 (*Helpt elkander/MBA*), waarin het hof overwoog dat de opzegging van een huur-overeenkomst met betrekking tot een volkstuincomplex door de nieuwe eigenaar, een projectontwikkelaar die daar een golfbaan wilde aanleggen, weliswaar mogelijk was ingevolge het bepaalde in artikel 7:228, maar dat in dit geval deze regel buiten toepassing diende te blijven, omdat toepassing hiervan in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.

Samenvattend kan gesteld worden dat de invoering van artikel 7:228 BW niet tot gevolg heeft gehad dat duidelijkheid ontstond ten aanzien van de opzegbaarheid van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd met betrekking tot 'onbeschermde' onroerende zaken. De verklaring hiervoor kan allicht gevonden worden in het feit dat het nieuwe artikel 7:228 de rechtspraak geen nadere aanknopingspunten bood voor een per geval genuanceerde oplossing. Daarvoor waren de redelijkheid en billijkheid van *Latour/De Bruijn* nog steeds noodzakelijk. Dat veranderde pas toen de Hoge Raad in zijn latere rechtspraak richtlijnen begon aan te leggen in de toepassing van die redelijkheid en billijkheid, waarbij hij in wezen, min of meer en passant, de wettelijke regel van de opzegbaarheid van artikel 7:228 leek te promoveren tot een voor alle duurovereenkomsten geldende regel.

3. Gemeente Ronde Venen/SNU en Stedin

Zoals gezegd deed zich (pas) in 2011 binnen het leerstuk van de opzegging van duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd (in algemene zin, dus niet specifiek gericht op huur) een belangrijke ontwikkeling voor. Voortbouwend op *Latour/De Bruijn* oordeelde de Hoge Raad in zijn arrest van 28 oktober 2011, *NJ* 2012/685 (*Gemeente De Ronde Venen/SNU en Stedin*):

"3.5.1. Het gaat te dezen om de opzegging van een duurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan. Of en, zo ja, onder welke voorwaarden zo'n overeenkomst opzegbaar is, wordt bepaald door de inhoud daarvan en door de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen. Indien, zoals hier, wet en overeenkomst niet voorzien in een regeling van de opzegging, geldt dat de overeenkomst in beginsel opzegbaar is. De eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging bestaat (HR 3 december 1999, *LJN* AA3821, *NJ* 2000/120). Uit diezelfde eisen kan, eveneens in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval, voortvloeien dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet

worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding."

De nieuwe maatstaf luidde dus dat opzegging van een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd in beginsel mogelijk is. Dit vormde ten opzichte van de bestaande rechtspraak een belangrijke koerswijziging. Waar onder *Latour/De Bruijn* de redelijkheid en billijkheid nog bepaalden of een overeenkomst opzegbaar was, gold na het arrest *De Ronde Venen* als uitgangspunt dat een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd in beginsel opzegbaar is. Het zijn in de eerste plaats de inhoud van de overeenkomst en de daarop toepasselijke wettelijke regels die bepalen of en, zo ja, onder welke voorwaarden de overeenkomst kan worden opgezegd. Zo kan de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid ook aan opzegging in de weg staan, waarbij ook weer in de eerste plaats wordt teruggegrepen op de aard en inhoud van de overeenkomst zelf en in de tweede plaats op de omstandigheden van het geval. Bovendien spelen bij de beantwoording van de vraag of de redelijkheid en billijkheid meebrengen dat een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging moet bestaan, niet alleen omstandigheden aan de zijde van de opgezegde partij een rol, maar ook omstandigheden aan de zijde van de opzeggende partij.⁴ In zijn noot onder het arrest (*NJ* 2012/685) stelt T.F.E. Tjong Tjin Tai dat de Hoge Raad met dit arrest de discussie heeft verschoven. Het gaat niet meer zozeer om de opzegbaarheid zelf, maar veeleer om de voorwaarden waaronder wordt opgezegd. Volgens Tjong Tjin Tai sluit de Hoge Raad met het arrest aan bij eerdere rechtspraak, waarin was bepaald dat bij een op zichzelf toelaatbare opzegging mogelijk is dat wel een opzegtermijn in acht moet worden genomen (bijv. HR 29 mei 1998, *NJ* 1998, 641 (*Elinga/British Wool*)) dan wel een vergoeding moet worden betaald, mede gelet op gedane investeringen (HR 21 juni 1991, *NJ* 1991/742 (*Mattel/Borka*)) of om tijd en kosten te compenseren die noodzakelijk zijn om de bedrijfsvoering om te zetten naar de situatie na de opzegging. Zodanige vergoeding behoeft niet noodzakelijk een schadevergoeding te zijn: zij hoeft niet alle geleden schade te dekken, aldus Tjong Tjin Tai.

Het arrest *De Ronde Venen* is in het huurrecht aanvankelijk vrijwel onopgemerkt gebleven. Dat is op zichzelf niet verwonderlijk, aangezien de duurovereenkomst waarover het in deze kwestie ging niets te maken had met huur en verhuur. Het betrof de aanleg van kabelnetwerken in de bodem van de gemeente, waarbij op grond van de door de gemeente opgezegde samenwerkingsovereenkomst met de aanlegger van die kabelnetwerken de afspraak gold dat de gemeente voor het onderhoud van die netwerken zou zorgdragen.

4. Literatuur

In de literatuur heeft het arrest *De Ronde Venen* wel de nodige belangstelling gekregen. Twee artikelen zijn daarbij richtinggevend. Het eerste betreft een artikel van W.L. Valk,

³ Zie meer uitvoerig De Jonge, *Huurrecht*, Boom 2019, 5.1.

⁴ A-G Rank-Berenschot ECLI:NL:PHR:2019:66 (Conclusie A-G voor HR 29 maart 2019), alinea 2.9.

‘Opzegging van duurovereenkomsten na Gemeente/SNU en Stedin’, *NTBR* 2012/25; het andere is van T.H. Tanja-van den Broek, ‘Gemeente De Ronde Venen/Stedin c.s.: versoepeling van de mogelijkheden tot opzegging van een duurovereenkomst voor onbepaalde tijd?’, *MvV* 2012, afl. 2, p. 18-22.

De belangrijkste conclusie van Valk is dat het arrest van 28 oktober 2011 tot gevolg heeft dat bij de opzegging van duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd in beginsel de stelplicht en bewijslast is komen te liggen bij de opgezegde partij, waar die in het verleden onder *Latour/De Bruijn*, althans in de praktijk van alledag, vaak bij de opzeggende partij werden gelegd (hetgeen zich in het huurrecht dus vaak vertaalde in de regel dat de verhuurder voor opzegging een zwaarwegende grond diende te hebben, wilde het tot een beëindiging van de huur komen). Na het arrest van 28 oktober 2011 geldt het tegenovergestelde. Opzegging is in beginsel mogelijk. Als de opgezegde partij zich daartegen wil verweren moet zij de bijzondere omstandigheden aanvoeren op grond waarvan de eisen van redelijkheid en billijkheid met zich meebrengen dat de opzegging slechts mogelijk is indien een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging bestaat. De opgezegde partij kan ook een beroep doen op de aard en de inhoud van de overeenkomst, maar het is aan haar, de opgezegde partij, om aannemelijk te maken dat in dit geval sprake is van een uitzondering op de hoofdregel.⁵ Een tweede gevolg is volgens Valk dat indien de rechter ondanks het verweer van de opgezegde partij van mening is dat de opzegging gewoon mogelijk is, de rechter dit niet uitvoerig hoeft te motiveren. De rechter geeft immers toepassing aan de hoofdregel dat een dergelijke overeenkomst in beginsel opzegbaar is.

Verder gaat Valk ervan uit dat de opzegtermijn en het aanbod tot schadevergoeding geen geldigheidsvereisten zijn voor de bevoegdheid van de opzeggende partij om de overeenkomst te beëindigen. Hij voorspelt een verdere ontwikkeling van het leerstuk van de opzegbaarheid van duurovereenkomsten in de richting van het Angelsaksische recht waarbij, althans in commerciële verhoudingen, opzegging van een voor onbepaalde tijd aangegane duurovereenkomst steeds geldig is, zij het dat de opzeggende partij schadevergoeding verschuldigd is indien de in acht genomen opzegtermijn niet redelijk is.

Tanja-van den Broek signaleert in haar artikel eveneens dat de rechter zich op grond van het arrest *Latour/De Bruijn* in feite verplicht leek te voelen om aan de rechtsgeldigheid van een opzegging de voorwaarde te verbinden dat de opzeggende partij een zwaarwegend belang diende te hebben zodra en indien de opgezegde partij stelde een redelijk belang te hebben bij voortzetting van de overeenkomst. Zij merkt op dat in de literatuur kritisch op *Latour/De Bruijn* is gereageerd. In dit verband wijst Tanja-van den Broek met enige nadruk op de in de literatuur opgevoerde beginselen van partijautonomie en contractsvrijheid, hetgeen in het zakelijk verkeer een absolute voorwaarde kan zijn om de

continuïteit van een onderneming veilig te stellen. In haar analyse van het arrest komt zij tot de conclusie dat de Hoge Raad het bestaan van een reëel belang bij voortzetting van de overeenkomst aan de zijde van de opgezegde partij op zichzelf niet voldoende acht voor het eisen van een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging. De overeenkomst is in beginsel opzegbaar en anders dan voorheen kunnen ook omstandigheden aan de zijde van de opzeggende partij een rol spelen bij de vraag of een wel of niet een voldoende zwaarwegende grond vereist is voor de opzegging. Uiteindelijk is de conclusie van Tanja-van den Broek dat de Hoge Raad met het arrest *De Ronde Venen* de rechtsontwikkeling met betrekking tot de opzegbaarheid van duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd (waarvoor geen wettelijke of contractuele regeling geldt) een stuk vooruit heeft geholpen door aanvaarding van de in beginsel opzegbaarheid, in combinatie met het in aanmerking nemen van de belangen van beide partijen bij de beoordeling of voor de opzegging een zwaarwegende grond vereist is. Hieraan wordt nog extra bijgedragen door de richtlijn dat bij de bepaling van (de redelijkheid van) de lengte van de opzegtermijn en de eventuele schadeplichtigheid leidend is of de wederpartij voldoende gelegenheid heeft gehad zich in te stellen op de nieuwe situatie, aldus nog steeds Tanja-van den Broek.

Interessant is ook dat de Hoge Raad in het arrest van 28 oktober 2011 voor de beantwoording van de vraag of voor de opzegging van de betreffende samenwerkingsovereenkomst een zwaarwegende grond is vereist als gezichtspunt lijkt mee te geven of de opgezegde partij in haar bedrijfsvoering op enige wijze afhankelijk was van voortzetting van de overeenkomst. Een eventuele afhankelijkheidsverhouding zou wellicht eerder tot de conclusie kunnen leiden dat een zwaarwegende grond voor de opzegging vereist is dan de duur van de overeenkomst of de eventuele verslechtering van de opgezegde partij in haar financiële positie.⁶ Anderzijds betekent een bijzondere afhankelijkheid niet zonder meer dat een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging vereist is.⁷

5. Van der Vliet/Berregratte

In 2012 volgde specifiek voor het huurrecht het arrest Hoge Raad 29 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW1280, *NJ* 2012/411 (*Van der Vliet/Berregratte*). Het arrest betreft de opzegging van een huurovereenkomst met betrekking tot een ongebouwde onroerende zaak die door de huurder krachtens de overeenkomst werd gebruikt als Outdoor Centrum. Ongelukkigerwijs was het Outdoor Centrum gelegen in de directe omgeving van een speeltuin die door de verhuurder werd geëxploiteerd. De bedrijfsvoering van het Outdoor Centrum bleek niet te combineren met de exploitatie van de speeltuin. De verhuurder, Berregratte, zegde de huurovereenkomst op. De opgezegde

⁵ Zie in gelijke zin: *Asser/Rosset & Heisterkamp 7-II* 2017/164 en De Jonge, t.a.p. en voorts Tjong Tjin Tai t.a.p.

⁶ Van Wechem, *Nederlands Juristenblad*, Kroniek van het Vermogensrecht, *NJB* 2012/879 en A-G mr. L. Timmerman, ECLI:NL:PHR:2016:48, (Conclusie A-G voor HR 10 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1134 *NJ* 2016/450 (*Alcatel-Lucent*)), alinea 3.8.

⁷ A-G Rank-Berenschot in Conclusie ECLI:NL:PHR:2019:66, alinea 2.10 voor HR 29 maart 2019, ECLI:NL:HR:2019:446 *RCR* 2019/56.

huurder, Van der Vliet, vorderde bij de kantonrechter een verklaring voor recht dat de opzegging geen effect had gehad. De kantonrechter nam de korte weg van de belangenafweging en wees de vordering van de huurder toe. In hoger beroep werd het vonnis vernietigd. Dat het arrest door de Hoge Raad werd vernietigd, is het gevolg van het feit dat het hof weliswaar de hoofdregel op correcte wijze toepaste (de verhuurder is op grond van art. 7:228 lid 2 BW bevoegd de huurovereenkomst door opzegging te beëindigen) maar daaraan toevoegde dat dit alleen dan niet mogelijk is indien de verhuurder daarmee misbruik zou maken van zijn opzeggingsbevoegdheid. Die toevoeging gaf naar het oordeel van de Hoge Raad blijk van een onjuiste rechtsopvatting. De Hoge Raad maakte van de mogelijkheid gebruik om (eindelijk) duidelijkheid te verschaffen over de regels bij opzegging van (onbeschermde) huur voor onbepaalde tijd. Hij gebruikte daarbij vrijwel dezelfde bewoordingen als in het arrest *De Ronde Venen*. In dat laatste arrest begint de Hoge Raad met de overweging:

“Indien wet en overeenkomst niet voorzien in een regeling van de opzegging, geldt dat de overeenkomst in beginsel opzegbaar is.”

In het arrest *Berregratte* begint de Hoge Raad met de overweging:

“Weliswaar geeft art. 7:228 lid 2 de bevoegdheid een huurovereenkomst als de onderhavige op te zeggen...” [JH: tegen een voor de betaling overeengekomen dag op een termijn van ten minste een maand, met andere woorden, de huurovereenkomst is dus in beginsel opzegbaar] “maar”, zo vervolgt de Hoge Raad, “de eisen van redelijkheid en billijkheid kunnen in verband met de aard en de inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien een voldoende zwaarwegend grond voor de opzegging bestaat”, waarbij de Hoge Raad tussen haakjes expliciet verwijst naar het arrest van 28 oktober 2011 (*De Ronde Venen*).

Het arrest *Berregratte* vormt hiermee de brug tussen het leerstuk van de opzegging van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd in het algemeen en de gangbare en vaak uiterst onbevredigende praktijk bij de opzegging van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, waarvoor geen huurbescherming geldt, steeds in die gevallen waarbij in het contract zelf niet is voorzien in een beëindigingsregeling. Dat betekent dat de rechtspraak met betrekking tot huurovereenkomsten in het algemeen, volgend op het arrest van 28 oktober 2011, ook van betekenis wordt voor opzegging voor huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. De Hoge Raad heeft hiermee dus ook de status bepaald van artikel 7:228. In wezen vormt dit artikel (in retrospectief) de weerslag van de later door de Hoge Raad in het arrest *De Ronde Venen* neergelegde hoofdregel van in beginsel opzegbaarheid. Volgens A-G Huydecoper in zijn Conclusie voor het *Berregratte* arrest⁸ kan in het algemeen worden

aangenomen “dat de regel van art. 7:228 BW niet méér weergeeft dan het normaal type dat zich voordoet wanneer er geen bijzonderheden zijn die tot een andere uitkomst moeten leiden.”

Hiermee worden de hierboven aangehaalde artikelen van Valk en Tanja-Van den Broek ook één-op-één van betekenis voor het huurrecht. Voortaan ligt de stel- en bewijsplicht (althans de aandragplicht) bij de huurder. Als de verhuurder overgaat tot opzegging van de huurovereenkomst is het aan de huurder om feiten en/of omstandigheden aan te voeren die ertoe moeten leiden dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in het licht van de aard en de inhoud van de overeenkomst met zich meebrengen dat de verhuurder een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging moet hebben.⁹ De huurder kan dan niet enkel volstaan met de mededeling dat hij belang heeft bij voortzetting van de huurovereenkomst. Hij zal met meer moeten komen. Dat kwam al naar voren in een uitspraak van de Kantonrechter Amsterdam 28 november 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:LJN BY4863 (*De Tettertjes*), waarin het ging om de opzegging van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met betrekking tot een ruimte die door de huurder werd gebruikt als kinderopvang. Het betrof hier 230a-bedrijfsruimte. In de door de huurder aanhangig gemaakte verzoekschriftprocedure kwam de aanvraag aan de orde of de opzegging door de verhuurder überhaupt tot beëindiging van de huurovereenkomst had geleid, hetgeen door de huurder werd bestreden. Onder verwijzing naar het arrest van 29 juni 2012 (*Berregratte*) overwoog de kantonrechter dat de hoofdregel is dat in beginsel geen toetsing van de opzegging hoeft plaats te vinden, behoudens in bijzondere gevallen op grond van de eisen van redelijkheid van billijkheid. De door de huurder aangevoerde argumenten waren naar het oordeel van de kantonrechter onvoldoende om tot het oordeel te komen dat aan die voorwaarde was voldaan. Er volgde dus vaststelling dat de huurovereenkomst op rechtsgeldige wijze was beëindigd en toewijzing van het verzoek van de huurder tot verlenging van de ontruimingstermijn. Waarbij de kantonrechter overigens wel constateerde dat de door de verhuurder gehanteerde opzegtermijn veel te kort was geweest. Maar dat op zichzelf stond niet aan de rechtsgeldigheid van de opzegging in de weg en kon eenvoudig worden hersteld door conversie van de opzegging in een termijn van één naar drie maanden, aldus de kantonrechter.

6. Auping/Beverlaap

Na *De Ronde Venen* en *Berregratte* heeft de Hoge Raad zich verschillende malen opnieuw over dit onderwerp uitgesproken, steeds ook weer buiten een huurrechtelijke context. Het arrest Hoge Raad 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ4163, *NJ 2013/341 (Auping/Beverlaap)* ging om de opzegging van een distributieovereenkomst tussen Auping en de firma Beverlaap. Met de voorzieningenrechter was het hof van oordeel dat er in dit geval, gelet op de bijzonderheden van het geval, sprake moest zijn van een voldoende zwaarwegende grond

8 ECLI:NL:PHR:2012:BW1280.

9 Zie ook W.L. Valk, *Stelplecht & Bewijslast*, commentaar op art. 6:248 BW.

voor de opzegging. Die bijzonderheden bestonden erin dat de distributeur Beverslaap voor een groot deel afhankelijk was van de omzet in Auping producten en dat Beverslaap en Auping ten tijde van de opzegging al acht en een half jaar zaken met elkaar hadden gedaan. Die omstandigheden brachten het hof ertoe te overwegen dat Auping een voldoende zwaarwegende grond voor de opzegging moest hebben, aan welke voorwaarde in dit geval naar het oordeel van het hof niet was voldaan. De Hoge Raad zag dat anders. Hij oordeelde dat de door het hof in aanmerking genomen omstandigheden op basis van de in het arrest *De Ronde Venen* van 28 oktober 2011 neergelegde maatstaven niet zonder meer meebrachten dat een zwaarwegende grond voor de opzegging van de bestaande commerciële relatie aanwezig moest zijn. De argumenten van Beverslaap werden daarvoor te licht bevonden, hetgeen erop duidt dat de Hoge Raad inderdaad op de lijn zit die door Tanja van den Broek al werd aangegeven: wil de opgezegde procespartij succes hebben met haar verweer tegen de opzegging als zodanig, dan moet zij behoorlijk zwaarwegende argumenten hebben en kan zij niet volstaan met stellen dat zij een belang heeft bij de voortzetting van de overeenkomst; in concreto was de enkele stelling dat zij voor een groot deel afhankelijk is van de omzet in Aupingproducten en dat de relatie al acht en een half jaar had voortgeduurd dus onvoldoende.

Opmerkelijk ook is de slotoverweging van de Hoge Raad in het arrest, waarin hij opmerkt dat de door Beverslaap aangevoerde omstandigheden wel met zich mee kunnen brengen dat een langere opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat een schadevergoeding aangeboden moet worden. Het geding wordt door de Hoge Raad dan ook verwezen naar het gerechtshof Amsterdam ter verdere behandeling en beslissing. Hierin kan een bevestiging worden gevonden dat de opzegtermijn op zichzelf niet bepalend hoeft te zijn voor de rechtsgeldigheid van de opzegging als zodanig. Dat komt overigens ook overeen met hetgeen in de *Parlementaire Geschiedenis* (Parl. Gesch. II 1997/1998, 26089, nr. 3, p. 36 (MvT) met betrekking tot het nieuwe art. 7:228 lid 1 BW is opgemerkt, namelijk dat een te korte opzegtermijn niet tot nietigheid van de opzegging leidt, maar moet worden geconverteerd in een wel redelijke opzegtermijn.

7. Opzegging zonder zwaarwegende gronden

Om verder in te gaan op die opzegtermijn nog het volgende. Uit het *Auping* arrest kan worden afgeleid dat indien opzegging zonder zwaarwegende gronden is toegestaan, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en de inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval nog wel kunnen meebrengen dat een langere opzegtermijn of schadevergoeding gerechtvaardigd is. A-G Keus verwoordt het in zijn conclusie voorafgaande aan het arrest van 14 juni 2013¹⁰ precies in tegenovergestelde zin, maar daarom niet minder duidelijk:

“Voor het hof was onmiskenbaar van beslissende betekenis dat Beverslaap en een aan haar gelieerde onderneming ‘voor een groot deel afhankelijk waren van de omzet in Auping-producten’. Daarnaast was voor het hof de duur van de zakelijke relatie tussen partijen slechts van ‘enig gewicht’ en telde de daaraan voorafgaande zakelijke relatie tussen Van Dormaël en Auping slechts ‘marginaal’ mee. Nog daargelaten of, zoals het hof kennelijk heeft aangenomen, het relevant is dat niet alleen Beverslaap maar ook een aan haar gelieerde onderneming (internetwinkel) voor een groot deel van de omzet in Auping-producten afhankelijk was, meen ik dat met die afhankelijkheid zonder meer niet voldoende is gemotiveerd waarom een zwaarwegende grond voor opzegging zou zijn vereist, nu de door het hof niet (kenbaar) in zijn oordeel betrokken stellingen van Auping die afhankelijkheid minst genomen relativeren. Volgens Auping beschikte Beverslaap immers over voldoende verkoopalternatieven, terwijl zij geen, althans nauwelijks, investeringen had gedaan met het oog op het continueren van de distributie van Auping-producten. In dit verband speelt mede een rol dat een zekere afhankelijkheid van de opgezegde partij zich blijkt het arrest *De Ronde Venen/Stedin* óók kan oplossen in een uit de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval voortvloeiende opzegtermijn of schadevergoeding. Naar uit rov. 3.6.2 van dat arrest kan worden afgeleid, zou voor een dergelijke oplossing onder meer aanleiding kunnen bestaan, als de opgezegde partij bepaalde investeringen heeft gedaan die nog moeten worden terugverdiend, of in haar bedrijfsvoering geen rekening heeft gehouden, en heeft kunnen houden, met mogelijk omvangrijke kosten van aanpassing van haar bedrijfsvoering in de toekomst, of anderszins tijd of kosten kwijt is met de omschakeling naar de nieuwe situatie die door de opzegging ontstaat. Uit de motivering van het oordeel dat opzegging zonder zwaarwegende grond überhaupt niet is toegestaan, zal mijns inziens mede moeten blijken dat en waarom niet met een (ruimere) opzegtermijn en/of een aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding kan worden volstaan. Met het arrest *De Ronde Venen/Stedin* lijkt de Hoge Raad het accent van de opzegbaarheid van duurovereenkomsten naar de voorwaarden waaronder dient te worden opgezegd, te hebben verlegd. (...)”.

Uit de bewoordingen van de Hoge Raad in het arrest *Ronde Venen* kan worden afgeleid dat indien de vraag naar de aanwezigheid van een zwaarwegende grond bevestigend wordt beantwoord, de eisen van de redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval toch nog kunnen meebrengen dat een bepaalde opzegtermijn in acht had moeten worden genomen of dat de opzegging gepaard had moeten gaan met het aanbieden van een schadevergoeding. Niet duidelijk is of de eisen van redelijkheid en billijkheid er ook in dat stadium – dat wil zeggen als aan het vereiste van de aanwezigheid van een zwaarwegende grond voor

10 ECLI:NL:PHR:2013:BZ4163 (*Auping/Beverslaap*).

de opzegging reeds is voldaan – nog toe kunnen leiden dat de opzegging toch nog buiten effect blijft als aan (een van) die voorwaarden niet is voldaan. Uit de door de Hoge Raad gehanteerde formulering in latere arresten over dit onderwerp lijkt te volgen dat dit inderdaad het geval kan zijn. In HR 10 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1134, *NJ 2016/450 (Alcatel-Lucent)* drukt de Hoge Raad zich als volgt uit:

“4.4.2 Voor de opzegging van een uitvoeringsovereenkomst als de onderhavige gelden geen andere regels dan in het algemeen gelden voor de opzegging van duurovereenkomsten die voor onbepaalde tijd zijn aangegaan. Opzegging is dus in beginsel mogelijk, ongeacht of wet en overeenkomst voorzien in een regeling van de opzegging. (...). Ook als een overeenkomst voorziet in een regeling van de opzegging, kunnen de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst in de omstandigheden van het geval in de weg staan aan respectievelijk opzegging, opzegging zonder zwaarwegende grond, opzegging op een bepaald moment, of opzegging zonder aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding.

4.4.3 Het antwoord op de vraag of de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van een uitvoeringsovereenkomst als de onderhavige in de weg staan aan opzegging zonder betaling van een (schade)vergoeding, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. Daarbij zal onder meer gewicht kunnen toekomen aan de aard van de betrokken belangen, aan de omstandigheid dat in art. 25 lid 1, aanhef en onder h, PW, voor andere pensioenuitvoerders dan een ondernemingspensioenfonds, het belang is onderkend dat is voorzien in voorwaarden die gelden bij de beëindiging van een uitvoeringsovereenkomst, aan eventuele maatregelen die aan het betrokken pensioenfonds zijn opgelegd (zoals de verplichting in verband met een herstelplan of de verplichting tot waardeoverdracht van hetgeen na opzegging resteert), en aan de omstandigheid dat de uitvoeringsovereenkomst betrekking heeft op (opgebouwde) pensioenaanspraken van (gewezen) werknemers, tegenover wie de (voormalige) werkgever op grond van de (voormalige) arbeidsverhouding een zekere verantwoordelijkheid heeft (behouden).”

In zijn arrest van 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141, *NJ 2018/98 (Goglio/SMQ)* lijkt de Hoge Raad de deur nog verder open te zetten voor het stellen van nadere eisen, waarvan de niet-inachtneming tot gevolg heeft dat opzegging überhaupt niet mogelijk is:

“3.6.3 Ook als de wet of een duurovereenkomst wel voorziet in een regeling van de opzegging, kunnen, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van art. 6:248 lid 1 BW meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden.”

Welke nadere eisen dat zijn – naast een langere opzegtermijn of het betalen van (schade)vergoeding – wordt daarmee aan de praktijk overgelaten en zal afhankelijk zijn van de door de rechter te maken belangenafweging op basis van de aard en de inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval.¹¹

Ik meen dat de rechter met het stellen van aanvullende eisen terughoudend moet zijn, zeker indien dit betekent dat de niet-inachtneming daarvan aan opzegging in de weg staat, eigenlijk in dezelfde zin (maar gebaseerd op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid) als met een eventueel verweer van de opgezegde partij dat de opzegging misbruik van recht oplevert of naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Voorop staat immers de (hoofd)regel dat de opzeggende partij in principe bevoegd is om de overeenkomst op te zeggen (duurovereenkomsten zijn “in beginsel opzegbaar”). Het primaat dient te liggen bij het antwoord op de vraag of in het concrete geval opzegging slechts mogelijk is indien een voldoende zwaarwegende grond voor opzegging bestaat. Is dat het geval en wordt die zwaarwegende grond aanwezig geacht, dan leidt de opzegging in beginsel tot beëindiging.¹²

Een voorbeeld waarbij een te korte opzegtermijn niet leidde tot het buiten effect stellen van de opzegging maar zich vertaalde in een door de opzeggende partij te betalen schadevergoeding deed zich voor in het arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden van 30 juli 2013, *NJF 2013/384*, ECLI:NL:GHARL:2013:5716. Hier was sprake van een samenwerkingsovereenkomst met betrekking tot het verrichten van vervoerswerkzaamheden. Toen partijen er in het kader van een periodiek terugkerende onderhandelingsronde met betrekking tot de prijs niet uitkwamen, besloot de opdrachtgever tot opzegging over te gaan van de samenwerkingsovereenkomst. Hij hanteerde daarbij een opzegtermijn van drie maanden. De opzegging op zichzelf was volgens het hof rechtsgeldig, maar het voegde daaraan toe dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en de inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval met zich meebrachten dat een langere opzegtermijn in acht had moeten worden genomen dan de door de opzeggende partij gehanteerde drie maanden. Omdat partijen in hun laatste schriftelijk vastgelegde

11 Dat dit plaatsvindt op grond van een belangenafweging wordt ook gesteld door A-G Rank-Berenschot in Conclusie ECLI:NL:PHR:2019:66, alinea 2.11 voor HR 29 maart 2019, ECLI:NL:HR:2019:446, *RCR 2019/56 (Gemeente Voorst/Liander)*.

12 A-G Keus in Conclusie ECLI:NL:PHR:2013:BZ4163 voor HR 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ4163 (*Auping/Beverlaap*): 2.62. “Gelet op het hiervóór (onder 2.3) reeds genoemde arrest *De Ronde Venen/Stedin*, waarin de Hoge Raad oordeelde dat uit de eisen van redelijkheid en billijkheid, eveneens in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval, kan voortvloeien dat bij de opzegging van een overeenkomst voor onbepaalde tijd een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding, deel ik de opvatting van het onderdeel in zoverre dat het door de Hoge Raad veronderstelde geval van een uit de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeiende opzegtermijn vooronderstelt dat opzegging mogelijk is, hetgeen het geval is indien hetzij geen zwaarwegende grond voor opzegging is vereist, hetzij een zwaarwegende grond voor opzegging wel is vereist, maar ook is gegeven.”

overeenkomst feitelijk waren uitgegaan van een opzegtermijn van vijf maanden, had de opzeggende partij tenminste die termijn in acht behoren te nemen, aldus het hof. Dit kwam de opzeggende partij duur te staan. Zij werd veroordeeld tot betaling van schadevergoeding aan de vervoerder ter hoogte van het bedrag dat deze over die laatste twee maanden door de opzegging aan schade stelde te hebben geleden, hetgeen uitkwam op een bedrag van € 110.000.

Zoals Valk al opmerkte in zijn hiervoor aangehaalde artikel in *NTBR* 2012/25 lijkt het door de Hoge Raad genoemde verband tussen de door de opzeggende partij gehanteerde opzegtermijn en het aanbieden (of alsnog opleggen, JH) van een schadevergoedingsplicht te zijn geïnspireerd op de lijn die met het arrest HR 21 juni 1991, *NJ* 1991/742 m.nt. P.A. Stein (*Mattel/Borka*) werd ingezet. Hierin oordeelde de Hoge Raad dat zelfs bij inachtneming van een redelijke opzegtermijn de opzeggende partij op grond van de aanvullende werking van de goede trouw (redelijkheid en billijkheid) tot schadevergoeding gehouden kan zijn.

8. Duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd die niet-opzegbaar zijn

In 2015 heeft de Hoge Raad in zijn arrest van 15 april 2016, *ECLI:NL:HR:2016:660, NJ* 2016/236 (*Provincie Noord-Holland c.s./Gemeente Amsterdam*) ook de spiegelbeeldige situatie beoordeeld. In een geschil tussen verschillende overheden oordeelde hij dat op het uitgangspunt dat duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd in beginsel opzegbaar zijn, een uitzondering mogelijk is indien de overeenkomst naar de bedoelingen van partijen als niet-opzegbaar moet worden beschouwd. De wederpartij van degene die zich op de niet-opzegbaarheid beroept, kan daarentegen onder omstandigheden een beroep doen op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid van 6:248 lid 2 BW en op 6:258 BW. Op degene die betoogt dat een zodanige overeenkomst niet opzegbaar is, rusten de stelplicht en bewijslast ter zake. Voor die stelplicht en bewijslast gelden geen verzwaarde eisen.¹³

9. Betekenis van artikel 7:228 BW

De hierboven omschreven ontwikkeling concentreert zich op de opzegbaarheid van duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd waarvoor geen wettelijke of contractuele regeling geldt. In 2003 heeft de wetgever met de invoering van artikel 7:228 BW voorzien in een wettelijke regeling voor de opzegbaarheid van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, maar dat neemt – naar mijn mening – niet weg dat de keuze van de Hoge Raad om in zijn algemeenheid bij duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd uit te gaan van door de redelijkheid en billijkheid geclausuleerde ‘in beginsel opzegbaarheid’ ook geacht kan worden door te werken in (de toepassing van) artikel 7:228 BW, “aangezien daarin niet principieel wordt afgeweken

van de uitgangspunten die overigens gelden voor de beëindiging van duurovereenkomsten waarvan de beëindiging niet specifiek is geregeld”, aldus Huydecoper in zijn hierboven reeds aangehaalde Conclusie A-G voor het *Berregratte* arrest (alinea 13). Huydecoper voegt daaraan toe dat het hier gaat om een bevestiging (en op enkele gevallen een precisering) van wat ook overigens voor duurovereenkomsten pleegt te worden aangenomen en dat er ook geen deugdelijke grond valt aan te wijzen waarom de regels van huurrecht in dit opzicht een wezenlijk van het “gemene recht” afwijkend standpunt zou moeten omarmen. Die opvatting lijkt in ieder geval haar bevestiging te hebben gevonden in de rechtspraak, getuige de verschillende voorbeelden waarin bij de opzegging van huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd toepassing werd gegeven aan de door de Hoge Raad geformuleerde maatstaf.¹⁴

In dit verband is interessant te wijzen op een uitspraak van Rechtbank Den Haag 29 augustus 2018, *ECLI:NL:RBDHA:2018:10160, NJF* 2018/525, waarin deze overwoog dat ook wanneer ondanks de hiertegen door de huurder aangevoerde omstandigheden de conclusie moet worden getrokken dat de verhuurder de overeenkomst zonder zwaarwegende gronden kon opzeggen, daarbij niettemin voorop dient te blijven staan dat de door de opzeggende partij aangevoerde reden voor de opzegging wel een geldige moet zijn: de redelijkheid en billijkheid brengen mee dat de aangevoerde opzeggingsgronden niet onjuist of irrelevant mogen zijn. (Eerder in gelijke zin Hof Den Haag 12 januari 2010, *ECLI:NL:GHSGR:2010:BL2815, RCR* 2010/24). Voorts overwoog de rechtbank dat een wiskundige formule voor het berekenen van een opzegtermijn bij duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd niet bestaat, en dat een wiskundige formule voor het berekenen van een opzegtermijn bij duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd niet bestaat, en per geval dient te worden vastgesteld, met inachtneming van alle omstandigheden van het geval, in onderling verband bezien, daaronder begrepen de termijn die nodig is voor een omschakeling in de bedrijfsvoering naar de nieuwe situatie die door de opzegging ontstaat en het terugverdienen van gedane investeringen, alsmede de tijd en kosten die met die omschakeling gemoeid zijn. Ook de mate van afhankelijkheid van de opgezegde partij en de tijd die de overeenkomst geduurd heeft, alsmede de redenen van de opzegging kunnen daarbij een rol spelen, aldus Hof Den Haag 3 oktober 2017, *ECLI:NL:GHDHA:2017:2764* rov. 7.2, *RCR* 2018/7.

10. Duurovereenkomsten die wel voorzien in een contractuele of wettelijke opzeggingsregeling

Het werd vanuit huurrechtelijk perspectief nog interessanter toen de Hoge Raad de hiervoor geschetste rechtsontwikkeling

¹³ Zie in dezelfde lijn HR 7 juli 2017, *ECLI:NL:HR:2017:1270, NJ* 2017/344 (*Golden Earring*) en Hof 's-Hertogenbosch 19 december 2017, *ECLI:NL:2017:5907, RCR* 2018/26.

¹⁴ Zie bijvoorbeeld Hof Arnhem-Leeuwarden 30 juli 2013, *ECLI:NL:GHARL:2013:5644, RVR* 2013/101, Hof Den Haag 31 maart 2015, *WR* 2016/37, Rechtbank Noord-Nederland 8 september 2015, *ECLI:NL:RBNNE:2015:4220*, Rechtbank Limburg (vzr.) 7 november 2019, *ECLI:NL:RBLIM:2019:10044* en Kantonrechter Utrecht 18 november 2020, *ECLI:NL:RBMNE:2020:5043*.

ook doorzette naar duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd die wel voorzien in een wettelijke of contractuele regeling van de opzegging. Met het arrest HR 2 februari 2018, ECLI:NL:HR:2018:141 *NJ* 2018/98 (*Goglio/SMQ*) maakte de Hoge Raad de cirkel min of meer rond. Het laatste arrest betrof een licentieovereenkomst die door de licentiegever geheel conform de contractuele afspraken was opgezegd nadat de licentiehouder tekort was geschoten in de nakoming van haar betalingsverplichtingen. De licentiehouder betoogde dat voor een dergelijke opzegging een zwaarwegende grond nodig is, alsmede een redelijke belangenafweging waarin alle omstandigheden een rol spelen. Het hof en de Hoge Raad gingen daar niet in mee, maar niet zonder dat de Hoge Raad daar nog (ten overvloede) aan toevoegde dat ook als de wet of een duurovereenkomst wel voorziet in een regeling van de opzegging, de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van 6:248 lid 1 BW kunnen meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten, (rov. 3.6.3) terwijl voorts blijft gelden dat een beroep op een uit de wet of een overeenkomst voortvloeiende bevoegdheid om de overeenkomst op te zeggen op grond van 6:248 lid 2 BW onder omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar kan zijn (rov. 3.6.4).¹⁵

G.J.M. Verburg in *JOR* 2018/140 en R.A.G. de Vaan in *JIN* 2018/57 wijzen erop dat het arrest van 2 februari 2018 niet bedoeld is om een contractuele of wettelijke regeling die

15 De belangrijkste rechtsoverwegingen van de Hoge Raad op een rijtje zijn:
 3.6.2 Of en, zo ja, onder welke voorwaarden een duurovereenkomst die voor onbepaalde tijd is aangegaan, opzegbaar is, wordt bepaald door de inhoud daarvan en door de van toepassing zijnde wettelijke bepalingen. Indien wet en overeenkomst niet voorzien in een regeling van de opzegging, geldt dat de overeenkomst in beginsel opzegbaar is. Op grond van art. 6:248 lid 1 BW kunnen de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat opzegging slechts mogelijk is indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat. Die eisen kunnen voorts in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval meebrengen dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat de opzegging gepaard moet gaan met het aanbod tot betaling van een (schade)vergoeding. (Vgl. onder meer HR 28 oktober 2011, ECLI:NL:HR:2011:BQ9854, *NJ* 2012/685, rov. 3.6, HR 14 juni 2013, ECLI:NL:HR:2013:BZ4163, *NJ* 2013/341, rov. 3.5.1 en HR 10 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1134, *NJ* 2016/450, rov. 4.4.2)
 3.6.3 Ook als de wet of een duurovereenkomst wel voorziet in een regeling van de opzegging, kunnen, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van art. 6:248 lid 1 BW meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden.
 3.6.4 Een beroep op een uit de wet of een overeenkomst voortvloeiende bevoegdheid om de overeenkomst op te zeggen kan op grond van art. 6:248 lid 2 BW onder omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn (vgl. HR 10 juni 2016, ECLI:NL:HR:2016:1134, *NJ* 2016/450, rov. 4.4.2).
 3.6.5 Opmerking verdient dat het hiervoor in 3.6.2 overwogene niet wegneemt dat het mogelijk is dat een voor onbepaalde tijd gesloten duurovereenkomst naar de bedoeling van partijen niet-opzegbaar is. De wederpartij van degene die zich op de niet-opzegbaarheid beroept, kan daartegen, overeenkomstig het hiervoor in 3.6.4 overwogene, onder omstandigheden een beroep doen op, kort gezegd, de art. 6:248 lid 2 BW en 6:258 BW. (Vgl. HR 15 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:660, *NJ* 2016/236, rov. 4.4).

op zichzelf als helder en compleet kan worden gekarakteriseerd nog 'aan te vullen'. Waar geen sprake is van een leemte behoeft deze niet te worden aangevuld. Tjong Tjin Tai kwam in zijn noot onder HR 10 juni 2016, *NJ* 2016/450 (*Alcatel-Lucent*) al tot dezelfde conclusie. Het ligt volgens Valk in 'Stelplicht & Bewijslast, commentaar op art. 6:248 BW' voor de hand om aan te nemen dat het op de weg ligt van de partij die zich op de aanvullende werking van redelijkheid en billijkheid beroept, om de feiten en omstandigheden te stellen die meebrengen dat de overeenkomst aldus moet worden uitgelegd dat inderdaad van een leemte sprake is. Volgens Valk is het in dit verband belangrijk dat men zich realiseert dat een leemte meer is dan enkel de omstandigheid dat partijen een bepaalde kwestie niet hebben geregeld. Dit laatste kan immers ook de betekenis hebben dat partijen de bedoeling hadden dat op het bedoelde punt tussen hen geen rechtsgevolgen zouden intreden. Naast de stelplicht en bewijslast omtrent het bestaan van een leemte, draagt de partij die zich voor een bepaald rechtsgevolg op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid beroept, uiteraard ook de stelplicht en bewijslast omtrent de overige omstandigheden van het geval die, mede in het licht van de in art. 3:12 BW bedoelde gezichtspunten, het ingeroepen rechtsgevolg kunnen meebrengen, aldus Valk.

11. **Bredere toepassing van het Goglio-arrest in het huurrecht?**

In de recente lagere rechtspraak op het gebied van huurrecht wordt steeds vaker een beroep gedaan op het *Goglio*-arrest. Daarbij springt met name in het oog hoe rechters omgaan met het 'leemte criterium' bij huurovereenkomsten met betrekking tot bedrijfsruimte, waarvoor door de wet en/of in de overeenkomst is voorzien in een regeling met betrekking tot de opzegging.

Kantonrechter Arnhem 16 april 2019, *WR* 2019/106 met betrekking tot bedrijfsruimte in de zin van art. 7:230a BW:

"(...) 4.5. Dit betekent dat de huurovereenkomsten, die beide voor onbepaalde tijd zijn voortgezet na ommekeer van de oorspronkelijk overeengekomen periode van vijf jaar, op grond van artikel 7:228 lid 2 BW opzegbaar waren. In de huurovereenkomsten is daarbij uitdrukkelijk aangesloten en is bepaald dat in geval van opzegging een opzegtermijn van 6 maanden in acht moet worden genomen. Aan die voorwaarde heeft [verhuurder] met haar opzeggingsbrief van 23 april 2018 voldaan, zodat de huurovereenkomsten daarmee rechtsgeldig zijn geëindigd per 1 november 2018. Naar het oordeel van de kantonrechter komt de [huurder] geen beroep toe op de aanvullende noch op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid. [Huurder] heeft onvoldoende onderbouwd waarom in dit geval de opzegging redelijkerwijs slechts effect zou kunnen sorteren indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat. De verstrekkende gevolgen van een opzegging voor (de cliënten van) [huurder] zijn daarvoor op zichzelf

ontoereikend. Deze waren immers bij aanvang van de huurovereenkomsten al bekend. Als [huurder] nog andere eisen dan een (ruime) opzegtermijn aan de opzeggingsbevoegdheid had willen verbinden, had het voor de hand gelegen dat zij dat was overeengekomen. Dat geldt temeer nu de aard van huur van 'overige gebouwde onroerende zaken' in de zin van artikel 7:230a BW meebrengt dat huurbescherming ontbreekt. [Huurder] heeft bovendien onvoldoende onderbouwd dat [verhuurder] geen enkel belang had bij het gebruik maken van haar wettelijke en contractuele opzeggingsbevoegdheid. Het is daarom naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid evenmin onaanvaardbaar dat [verhuurder] gebruik heeft gemaakt van haar opzeggingsbevoegdheid."

Deze uitspraak zegt niets in het algemeen over de ruimte die de rechter zich kan of wil veroorloven om leemtes op te vullen in huurcontracten met betrekking tot 7:230a-bedrijfsruimtes. Uitgangspunt moet daarbij evenwel zijn dat de wet in artikel 7:230a BW niet voorziet in een regeling voor de opzegging van huurovereenkomst met betrekking tot gebouwde onroerende zaken die niet vallen onder de beschrijving van woonruimte of bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Hier geldt dus in beginsel artikel 7:228 BW, tenzij partijen een daarvan afwijkende regeling treffen. Artikel 7:230a BW ziet (in de kern genomen) uitsluitend op (uitstel van) de verplichting van de huurder om het (voormalige) gehuurde na het einde van de huur als gevolg van opzegging door verhuurder te ontruimen. In de hiervoor genoemde zaak uit 2019 hadden partijen in de inmiddels voor onbepaalde tijd verlengde huurovereenkomst een regeling opgenomen over de wijze van opzeggen. Het laat zich denken dat in andere gevallen, waar een dergelijke contractuele regeling ontbreekt, anders wordt geoordeeld, zij het dat de vraag of de verhuurder een langere opzegtermijn had moeten hanteren zich mogelijk oplost in de verlenging van de ontruimingstermijn.

Kantonrechter Almere 8 mei 2019, WR 2019/123 met betrekking tot bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 lid 2 BW:

"(...) 4.6. Als de wet of een overeenkomst voorziet in een regeling van de opzegging, kunnen, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten, de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van art. 6:248 lid 1 BW meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen gesteld worden. De in het huurrecht opgenomen wettelijke regeling biedt ten aanzien van de in artikel 7:296 lid 1 BW opgenomen wettelijke gronden (de bedrijfsvoering is niet geweest zoals een goed huurder betaamt of persoonlijk duurzaam dringend gebruik) daarvoor evenwel geen ruimte. Indien wordt vastgesteld dat een van de bovengenoemde gronden terecht is ingeroepen, staat daarmee de zwaarwegende grond vast en is de rechter op grond van artikel 7:296 lid 4 BW verplicht de vordering toe te wijzen. Een belangenafweging

op grond van de redelijkheid en billijkheid, zoals kenmerkend door [huurder] wordt voorgestaan, vindt dan geen plaats bij de beoordeling van die gronden. Voor zover aan de opzegging ten grondslag is gelegd dat de overeenkomst dient te worden beëindigd omdat de belangen van de verhuurder zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij voortzetting van de overeenkomst (artikel 7:296 lid 3 BW) heeft te gelden dat de wettelijke opzeggingsregeling dan nu juist voorziet in een afweging naar redelijkheid en billijkheid, zodat de daarop gebaseerde opzeggingsgrond evenmin ruimte laat voor het stellen van nadere eisen."

In een niet gepubliceerde, maar inhoudelijk vrijwel identieke zaak als de voorgaande overwoog de kantonrechter Gouda in zijn vonnis van 13 december 2018:¹⁶

"(...) 2.9 Voor zover aan een huuropzegging een of meer van de wettelijke opzeggingsgronden ten grondslag worden gelegd die, indien wordt vastgesteld dat deze terecht zijn ingeroepen, dwingend (artikel 7:296 lid 4 BW: ... wijst de rechter de vordering in ieder geval toe ...) tot het einde van de huurovereenkomst moeten leiden, biedt de wet geen ruimte voor het stellen van nadere eisen op grond van de redelijkheid en billijkheid. De redelijkheid en billijkheid spelen in dat geval slechts een rol voor zover met de toepassing daarvan niet de door de wetgever getrokken grenzen worden overschreden. Voor zover aan de opzegging ten grondslag is gelegd dat de huurovereenkomst beëindigd moet worden omdat de belangen die de verhuurder daarbij in redelijkheid heeft zwaarder wegen dan de belangen van de huurder bij de voortzetting van de huurovereenkomst (artikel 7:296 lid 3 BW), schrijft de wet zelf voor dat, aan de hand van alle relevante feiten en omstandigheden van het geval, met inachtneming van de redelijkheid en billijkheid moet worden beslist, zodat aan de daarop gebaseerde opzeggingsgrond evenmin nadere eisen gesteld kunnen worden. Voor zover [huurder] zich op het standpunt stelt dat [verhuurder] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid geen gebruik heeft mogen maken van haar opzeggingsbevoegdheid, althans dat zij daarvan alleen gebruik heeft mogen maken met inachtneming van een (aanzienlijk) langere opzegtermijn dan de wettelijke opzegtermijn, bieden de door haar gestelde feiten en omstandigheden daar onvoldoende aanknopingspunten voor. Het door [huurder] gestelde feit, dat sprake is van een langdurige huurrelatie, gedurende welke tijd zij tot tevredenheid van [verhuurder] in het gehuurde een succesvolle onderneming heeft opgebouwd, leidt niet tot de conclusie dat niet of slechts met inachtneming van een lange(re) opzegtermijn opgezegd kan worden, omdat de belangen die de huurder daarbij heeft reeds worden gewaarborgd door het wettelijke huurbeschermingssysteem. De stelling van [huurder], dat [verhuurder] niet heeft onderbouwd waarom en om welke redenen de relatie tussen partijen op korte termijn moet eindigen, kan

¹⁶ Zaaknummer 6925807 CV EXPL 18-2161.

evenmin tot de conclusie leiden dat [verhuurder] niet of slechts met inachtneming van een lange(re) opzegtermijn heeft mogen opzeggen. Voor zover die stelling juist zou zijn, kan deze ten hoogste tot de conclusie leiden dat de aan de opzegging ten grondslag gelegde opzeggingsgronden niet of niet voldoende komen vast te staan, zodat de vorderingen op die grond zijn af te wijzen. Het vorenstaande zou nog anders kunnen zijn indien sprake is van bijzondere omstandigheden die de wetgever niet of niet ten volle in de hier aan de orde zijnde wettelijke regels heeft verdisconteerd, maar het is niet gebleken daarvan sprake van is.”

Vooralsnog lijkt het er op dat de rechtspraak bij huurovereenkomsten voor 290-bedrijfsruimte geen ruimte ziet om toepassing te geven aan de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid conform de maatstaf van het *Goglio* arrest. Zij het dat de hierboven weergegeven overweging van de kantonrechter Gouda dat de door de huurder gestelde feiten en omstandigheden onvoldoende aanknopingspunten bieden voor het beroep van de huurder op het *Goglio* arrest, lijkt te impliceren dat dit in andere gevallen wel mogelijk is. In dit geval lijkt dat moeilijk verenigbaar met de opmerking van de kantonrechter aan het begin van diezelfde rechts-overweging, namelijk dat de wet geen ruimte biedt voor het stellen van nadere eisen op grond van de redelijkheid en billijkheid, aangezien deze in dat geval slechts een rol spelen voor zover met de toepassing daarvan niet de door de wetgever getrokken grenzen worden overschreden.¹⁷

12. Opzegging van duurovereenkomsten voor bepaalde tijd zonder wettelijke of contractuele opzeggingsregeling

Voorlopig nog onbeantwoord is de vraag hoe de door de Hoge Raad geformuleerde maatstaven bij de opzegging van duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zich verhouden tot duurovereenkomsten voor bepaalde tijd. A-G van Peurseem waagt zich aan een voorzichtige beschouwing in zijn conclusie voor het *Goglio*-arrest.¹⁸ Hij merkt op dat het niet helemaal zeker is of de door de Hoge Raad geformuleerde maatstaf ook geldt voor overeenkomsten voor bepaalde tijd, aangezien de casuïstiek zich begrijpelijkerwijs vooral heeft ontwikkeld bij duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd. Volgens Van Peurseem is het de vraag of deze maatstaf in die zin kan worden ‘doorgetrokken’, dat bij duurovereenkomsten voor bepaalde tijd zonder tussentijdse opzeggingsmogelijkheid ook – en in die zin in afwijking van de leer uit HR 21 oktober 1988, ECLI:NL:HR:1988:AD0483, NJ 1990/439 (*Mondia/Calanda*): in beginsel geen tussentijdse opzegging mogelijk, behoudens onvoorziene omstandigheden – op grond van de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid onder omstandigheden een tussentijdse opzegmogelijkheid kan bestaan (net zoals een opzegging mogelijk kan zijn bij

duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd waarin geen contractuele opzeggingsregeling zit). Met Van Peurseem meen ik dat dit de nodige rechtsonzekerheid lijkt te scheppen waarvan bepaald de vraag is of dat wenselijk is.

Van de door Van Peurseem bedoelde mogelijkheid van *tussentijdse* opzegging van een duurovereenkomst die is aangegaan voor bepaalde tijd laat zich onderscheiden de situatie waarbij opzegging plaatsvindt tegen het einde van de overeengekomen bepaalde tijd. Indien toegepast op een huurovereenkomst bepaalt artikel 7:228 lid 1 BW (regelend recht) weliswaar dat die overeenkomst eindigt wanneer die bepaalde tijd is verstreken, zonder dat daartoe een opzegging is vereist, maar van die bepaling kan worden afgeweken. In huurovereenkomsten voor ongebouwde onroerende zaken (zoals ligplaatsen voor woonschepen en standplaatsen) en andere gebouwde onroerende zaken waarop niet de wettelijke bepalingen met betrekking tot woonruimte of 290-bedrijfsruimte van toepassing zijn, wordt niet zelden opgenomen dat toch opzegging dient plaats te vinden om de overeenkomst tegen het verstrijken van de overeengekomen bepaalde tijd te doen eindigen. Ik zie geen reden waarom hierop niet dezelfde maatstaf als die voor duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd kan worden toegepast; dan kan ook voor die gevallen worden aangenomen dat de eisen van redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van art. 6:248 lid 1 BW kunnen meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen worden gesteld, indien de wet en hetgeen tussen partijen is overeengekomen daarvoor ruimte laten.

Een voorbeeld uit de recente jurisprudentie waarin dat gebeurde, biedt de hierna in WR 2021/20 gepubliceerde uitspraak van Kantonrechter Nijmegen van 17 juli 2020.¹⁹ Het betrof een huurovereenkomst voor een standplaats/kavel op een recreatiepark die werd aangegaan voor een beginperiode van vijf maanden en daarna steeds stilzwijgend, behoudens opzegging met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een maand, werd verlengd voor een nieuw (kalender) jaar. Omtrent opzegging bepaalde de huurovereenkomst:

“Huurder en verhuurder/exploitant hebben beiden het recht de huurovereenkomst staanplaats met inachtneming van een opzegtermijn van één maand, bij aangetekend schrijven, dan wel bij deurwaardersexploot, tegen het einde van de looptijd van de overeenkomst op te zeggen. Indien geen tijdige opzegging heeft plaatsgevonden wordt de overeenkomst geacht voor de duur van één jaar te worden voortgezet.”

Nadat de verhuurder de overeenkomst tegen het einde van een lopend kalenderjaar had opgezegd oordeelde de kantonrechter dat onder de omstandigheden van dit geval de eisen van redelijkheid en billijkheid meebrachten dat opzegging slechts mogelijk was indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat. De door de

¹⁷ De huurders zijn van de uitspraken van de kantonrechter Almere en de kantonrechter Gouda in hoger beroep gegaan.

¹⁸ ECLI:NL:PHR:2017:1084, alinea 2.24.

¹⁹ ECLI:NL:RBGEL:2020:3634.

verhuurder aangevoerde redenen voor de opzegging achtte de kantonrechter niet zwaarwegend, zodat de opzegging niet rechtsgeldig had plaatsgevonden. De kantonrechter zag geen reden “tot opzegging over te gaan” met inachtneming van een bepaalde opzegtermijn of met de verplichting tot het betalen van een schadevergoeding door de verhuurder.

Goed beschouwd staat de opzeggingsregeling in deze overeenkomst op zichzelf. Alhoewel sprake is van een overeenkomst voor bepaalde tijd hebben partijen ervoor gekozen deze niet overeenkomstig artikel 7:228 lid 1 BW automatisch te doen eindigen bij het verstrijken van de overeengekomen duur. Behoudens opzegging wordt de overeenkomst telkens met een kalenderjaar verlengd. In zijn arresten HR 10 juni 2016 (*Alcatel-Lucent*) en HR 2 februari 2018 (*Goglio/SMQ*) overwoog de Hoge Raad dat ook als de wet of een duurovereenkomst wel voorziet in een regeling van de opzegging, de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval op grond van 6:248 lid 1 BW kunnen meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen worden gesteld (...). Weliswaar lijkt de regel gezien zijn ontstaansgeschiedenis uitsluitend voor toepassing in aanmerking te komen bij duurovereenkomsten voor onbepaalde tijd, maar niettemin kiest de kantonrechter ervoor deze regel op de onderhavige situatie toe te passen. Op zichzelf lijkt mij dat niet problematisch, want alhoewel hier sprake is van een duurovereenkomst voor bepaalde tijd, verschilt de positie van de huurder in deze casus niet zodanig van die van de huurder onder een voor onbepaalde tijd aangegane huurovereenkomst, dat dit naar mijn mening aan toepassing van deze maatstaf in de weg zou moeten staan. Daarbij speelt ook mee dat de opzeggingsregeling in deze huurovereenkomst grote gelijkenis vertoont met die van artikel 7:228 lid 2 BW, zij het dat opzegging slechts mogelijk is tegen het einde van de looptijd van de overeenkomst.

Dat neemt niet weg dat de beslissing van de kantonrechter niet compleet is. De betreffende maatstaf uit het *Goglio*-arrest stelt als aanvullende (toepassings)voorwaarde dat de wet en hetgeen partijen zijn overeengekomen ruimte laten voor het stellen van nadere voorwaarden. Daarover spreekt de kantonrechter zich niet uit en dat is toch een beetje waar hier de schoen wringt. De huurder lijkt zich in zijn verweer tegen de opzegging uitsluitend te beroepen op de beperkende werking van artikel 6:248 lid 2 BW, waarop de kantonrechter dat verweer “in dit kader” vrijwel onmiddellijk plaatst in de sleutel van de *Goglio*-maatstaf en beslist dat voor de opzegging een zwaarwegende grond vereist is.²⁰

20 5.38: “Gedaagde stelt zich op het standpunt dat het op grond van de redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is als tot opzegging van de huurovereenkomst wordt overgegaan. De kantonrechter overweegt in dit kader allereerst dat hierbij de aard en de inhoud van de huurovereenkomst en de omstandigheden van het geval een rol spelen. De redelijkheid en billijkheid kunnen ook meebrengen dat een bepaalde opzegtermijn in acht moet worden genomen of dat een schadevergoeding moet worden betaald. 5.39 (...) Onder die omstandigheden brengen de eisen van redelijkheid en billijkheid naar het oordeel van de kantonrechter mee dat opzegging van de huurovereenkomst slechts mogelijk is indien daarvoor een voldoende zwaarwegende grond bestaat”.

Dat is op zich al opmerkelijk, maar wat daar toch tenminste aan vooraf had moeten gaan is de beoordeling van de vraag of de wet en de overeenkomst in dit geval voor het stellen van die voorwaarde ruimte laten. Hiervoor geldt bovendien dat de stelplicht en de bewijslast van het bestaan van die ruimte (of leemte) bij de opgezegde partij, bij de huurder, ligt.²¹ Eerst wanneer deze heeft gesteld en bewezen dat van een zodanige leemte sprake is, komt de rechter toe aan de beantwoording van de vraag of de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid in verband met de aard en inhoud van de overeenkomst en de omstandigheden van het geval in dit concrete geval meebrengen dat aan de opzegging nadere eisen worden gesteld – welke dat ook mogen zijn.

Hoe casuïstisch deze zaak ook moge zijn, de uitspraak van de kantonrechter Nijmegen maakt in ieder geval duidelijk dat het speelveld van de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid bij opzegging van huurovereenkomsten nog redelijk onbekend terrein is, met vele hobbels en gaten. In zijn algemeenheid kan worden geconcludeerd dat het van zowel de rechter als van de procespartijen nog heel wat stuurmanskunst vergt om in het kader van een beroep op de aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid de juiste stellingen te betrekken en de aan te voeren feiten en omstandigheden in de juiste sleutel te plaatsen. De toekomst zal laten zien of en zo ja, hoe snel, de praktijk met deze materie leert omgaan, nog daargelaten dat het recht zich op dit gebied ongetwijfeld nog (veel) verder zal ontwikkelen.

21 Valk, *Stelplicht & Bewijslast*, commentaar op art. 6:248 BW.