



Van linksboven met de klok mee: situatiekaartje van Amsterdam CS, impressie van de nieuwe IJhal, Tim Heijenbrock tijdens de rondleiding, line-up van de nieuwe huurders.

‘snel’. De reiziger met weinig tijd moest even snel een hapje, drankje of iets bij bijvoorbeeld de kleine HEMA kunnen halen. Met de nieuwe delen erbij, wordt er een dimensie toegevoegd.

Tim Heijenbrock: ‘Het aanbod wordt wezenlijk anders. We gaan nu producten en diensten brengen waar reizigers bewust een keuze voor maken. Al met al betekent dat een uitbreiding met zo’n zeventig winkels, diensten- en horecaformules. Deze ontwikkeling durf ik gerust heel bijzonder te noemen en zal zijn stempel wellicht op de komende honderd jaar drukken.’ ←

de fouw



Een beetje laat of echt te laat?

In een huurovereenkomst wordt doorgaans een huurtermijn overeengekomen en tevens wanneer deze huurovereenkomst moet worden opgezegd om ongewenste verlenging daarvan te voorkomen. Helaas staat niet in iedere administratie de datum waarvoor de huurovereenkomst moet worden opgezegd juist opgenomen. Bijvoorbeeld in het geval de ingangsdatum in de huurovereenkomst gekoppeld is aan de bouwkundige oplevering en er dus geen exacte data in de overeenkomst staan vermeld.

Het komt dan ook regelmatig voor dat huurders te laat zijn met het opzeggen van de huurovereenkomst. Het gevolg is dan vaak dat de huurovereenkomst weer met een nieuwe termijn van vijf jaar doorloopt. Dat is bepaald onhandig indien de exploitatie al niet zo niet goed loopt en er nog vijf jaar moet worden doorgehuurd. De wet is op dit punt helder; te laat is te laat ook al is er slechts een dag te laat opgezegd.

Wel is er in de jurisprudentie een lijn ontwikkeld waarin door de huurder nog een beroep op de redelijkheid en billijkheid kan worden gedaan indien de huurovereenkomst te laat is opgezegd. De gedachte is dan dat indien de verhuurder had moeten weten dat de huurder zou gaan opzeggen (bijvoorbeeld omdat dat tijdens gesprekken al duidelijk aan de verhuurder was verteld) de huurder zich toch met succes op het standpunt kan stellen dat de huurovereenkomst tijdig is opgezegd.

Het gerechtshof Amsterdam (uitspraak van 26 augustus 2014) oordeelde dat bij een dergelijk beroep op de redelijkheid en billijkheid wel echt heel erg duidelijk moet zijn dat de huurder de huurovereenkomst daadwerkelijk wilde opzeggen. Indien dit niet het geval is, is de huurder gewoon te laat. In de betreffende zaak wees de huurder erop dat zij het gehuurde al enige jaren volledig had

onderverhuurd waaruit de verhuurder had moeten begrijpen dat zij bij de eerste mogelijkheid daartoe de huurovereenkomst wilde opzeggen. Het gerechtshof oordeelde dat die omstandigheid niet kan leiden tot enige wetenschap bij de verhuurder, nu uiteraard een onderhuursituatie ook lucratief kan zijn voor een onderverhuurder.

Ook het feit dat de huurder onderhandelingen had gevoerd over de afkoop van de huurovereenkomst, zonder resultaat, leidt niet tot wetenschap bij de verhuurder dat de huurder de huurovereenkomst wilde opzeggen. Immers had de huurder tijdens het voeren van de onderhandelingen over de afkoop de verhuurder uitdrukkelijk moeten laten weten dat zij de huurovereenkomst zou opzeggen tegen de eerst volgende mogelijkheid. Dat had de huurder nagelaten. De huurder beriep zich er nog op dat zij in een bespreking met de verhuurder toch duidelijk had gemeld dat zij de huurovereenkomst ging opzeggen. Helaas kon de huurder dit niet bewijzen en ontkende de verhuurder dat deze mededeling in de betreffende bespreking was gedaan. De huurder ving dus bot bij het gerechtshof en moest nog vijf jaar doorhuren.

Het is dus van belang goed in de administratie op te nemen wanneer de huurovereenkomst dient te worden opgezegd. Daarbij is van belang ook de datum van de bouwkundige oplevering van de gehuurde ruimte (welke vaak de ingangsdatum is van de huurovereenkomst) goed op te nemen in het proces verbaal van oplevering en in de administratie, opdat daar ook geen misverstanden in de toekomst over kunnen bestaan. Een beroep op de redelijkheid en billijkheid lijkt, na deze uitspraak, nog moeilijker dan dit al was. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVOCaat/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM