



### CONSISTENT

Handyman ondervindt geen gevolgen van de vaak gememoreerde crisis. Wilco denkt dat de organisatie gezond weet te blijven, omdat de formule heel consistent is en het productassortiment compleet en gespecialiseerd. Handyman kent wel concurrentie, maar niet van een vergelijkbare formule. De concurrentie bevindt zich verspreid over verschillende formules, zoals bijvoorbeeld Blokker en Kruidvat. Maar omdat bij Handyman het belang van de klant altijd centraal staat en het personeel zeer deskundig is, ondervindt de formule geen last van andere formules, die altijd slechts een deel van het assortiment voeren.

### UNICITEIT

Terugkijkend op het interview ontstaat de indruk dat Handyman vooral uniek is in zijn combinatie van een gespecialiseerd, compleet aanbod met klantgericht, deskundig en vriendelijke personeel. Door dit zorgvuldige uitgedachte integrale concept is Handyman uniek in de markt. Deze situatie speelt ongetwijfeld een belangrijke rol bij de gunstige marktpositie van het bedrijf. ←

## de fouw



### Verjaring

**W**ettelijke bepalingen die van toepassing zijn op de verhuur van winkelruimte zijn voornamelijk dwingendrechtelijk van aard. De wetgever heeft hiervoor gekozen om huurders te beschermen. Per slot van rekening is de goodwill van winkels sterk afhankelijk van de locatie en is een winkelier doorgaans geen huurrecht expert, terwijl een (professionele) verhuurder doorgaans wel goed op de hoogte is van het huurrecht.

Er zijn wel mogelijkheden om af te wijken van de wet. Als duidelijk is dat huurder voldoende bekend is met het huurrecht, kunnen huurder en verhuurder de kantonrechter verzoeken om afwijkende bedingen goed te keuren. Doen zij dit niet dan is het afwijkende beding geldig totdat het door de huurder wordt vernietigd. De mogelijkheid om een afwijkend beding te vernietigen is echter beperkt tot drie jaren nadat de bevoegdheid om de vernietigingsgrond in te roepen aan de huurder "ten dienste is komen te staan".

**W**at betekent dit nou, met andere woorden: wanneer begint de termijn van drie jaren te lopen? Betreft het (1) drie jaren nadat de huurovereenkomst is aangegaan of (2) drie jaren nadat de verhuurder voor het eerst een beroep heeft gedaan op het afwijkende beding? Het korte antwoord is: dat hangt af van de omstandigheden van het geval.

Halverwege augustus (van dit jaar) heeft de Hoge Raad dit nog eens bevestigd. Kort samengevat waren partijen een afwijkend beding overeengekomen ten aanzien van de mogelijkheid tot huurprijsherziening. Indien onderhandelingen nergens toe leiden kunnen partijen volgens de wet na de eerste huurtermijn een huurprijsherzieningsprocedure starten. In de onderhavige casus waren partijen in afwijking van deze wettelijke regeling overeengekomen dat het

pas na de tweede huurtermijn (van 10 jaar) mogelijk was om de huurprijs te herzien. Partijen hadden geen goedkeuring verzocht aan de kantonrechter, waardoor deze bepaling dus in aanmerking kwam voor vernietiging. Aangezien de omzet en winst tegenvielen, startte de huurder kort voor het einde van de eerste huurtermijn onderhandelen over een huurprijsherziening. Verhuurder was niet bereid tot een huurprijsherziening en beriep zich op het afwijkende beding. Huurder startte vervolgens een procedure en riep de vernietiging in van het afwijkende beding. Vervolgens ontstond de discussie of de vernietiging tijdig was ingeroepen.

**V**olgens de Hoge Raad dient te worden onderzocht of huurder reeds over had kunnen gaan tot vernietiging voordat verhuurder een beroep deed op het afwijkende beding. Daarbij is van belang of huurder op de hoogte was van het afwijkende beding en het huurder duidelijk was dat verhuurder zich zou beroepen op het afwijkende beding.

Aanvang van de verjaringsstermijn blijft daarmee casuïstisch. Indien partijen bijvoorbeeld ieder met behulp van juristen een huurovereenkomst hebben gesloten, zou je mogen denken dat zij bewust zijn van een afwijkend beding, zodat drie jaar na het sluiten van een huurovereenkomst vernietiging niet meer mogelijk is. Aan de andere kant als er geen juristen zijn betrokken dan is het goed mogelijk dat partijen zich er niet van bewust zijn dat zij afwijken van de wet en dan zou de verjaringstermijn pas op een later moment aanvangen. Zeker is dit laatste niet, dus: kijk je huurovereenkomst vooral nog eens goed na voordat hij drie jaren oud is, want ook aan bescherming door de wet zit een einddatum. ←

### ANNELOES DE FOUW

ADVOCaat/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM