

SUPERMARKTBRIEF

– 19 –

- 1. Coop schadeplichting wegens wanprestatie jegens franchisenemer**
- 2. Het afkopen van de lease van kopieermachines**
- 3. Winkelverbod - hou wangedrag buiten de deur**
- 4. Geen neerwaartse huurprijsaanpassing voor Ahold bij uitbreiding**



1. Coop schadeplichting wegens wanprestatie jegens franchisenemer

Uit een uitspraak van de Hoge Raad blijkt dat Coop tal van verplichtingen jegens een franchisenemer uit Den Haag geschonden had. De franchisenemer had vervolgens de franchiseovereenkomst met Coop beëindigd en de winkel teruggegeven. De franchisenemer vorderde vervolgens de schade die geleden wordt door de tussentijdse beëindiging van de franchiseovereenkomst. De Hoge Raad stelt vast dat de schade moet worden begroot aan de hand van de winst die gedurende de looptijd van de franchiseovereenkomst zou zijns gemaakt. Dat bedrag dient vervolgens verminderd te worden met het bedrag dat in diezelfde periode door de ondernemer aan alternatieve inkomsten genoten is, in plaats van de inkomsten uit de supermarktonderneming. Desalniettemin bleef er een voor Coop aanzienlijk te betalen bedrag over.

SUPERMARKTBRIEF

2. Het afkopen van de lease van kopieermachines

De leaseovereenkomsten met betrekking tot kopieermachines in supermarkten, lijken doorgaans nogal discutabel te zijn. In onze praktijk komen we diverse leaseovereenkomsten tegen waarop algemene voorwaarden van toepassing zouden zijn die in een absurd klein lettertype zijn afgedrukt. Niet alleen zijn die algemene voorwaarden vaak nauwelijks leesbaar, maar daarin is vaak ook opgenomen dat de leaseperiode vaak lang zijn en deze slechts tussentijds beëindigd kunnen worden tegen betaling van alle leasesommen voor de resterende termijn. Het kan daarbij om substantiële bedragen gaan, die u wellicht van tevoren niet in het vizier had.

3. Winkelverbod - hou wangedrag buiten de deur

Onlangs hebben we met succes verweer gevoerd tegen een klant van een supermarkt die het niet eens was met het aan hem opgelegde winkelverbod. De klant had aangegeven dat het winkelverbod ten onrechte was opgelegd en claimde vergoeding van schade diengaande. De supermarktondernemer wees op een tweetal incidenten waarbij een klant een krant weggenomen dat uit de supermarkt, zonder deze af te rekenen. De rechtbank stelt ook vast dat het niet nodig is dat de klant strafrechtelijk veroordeeld is voor diefstal om een winkelverbod te mogen opleggen. Het is in beginsel zo dat je als exploitant van een supermarktonderneming derden de toegang kan ontzeggen tot de winkel, mits dit niet onrechtmatig is. De rechtbank beoordeelde dat van een onrechtmatig handelen van de supermarktondernemer geen sprake was.

4. Geen neerwaartse huurprijsaanpassing voor Ahold bij uitbreiding

Ahold had als huurder met de verhuurder van een supermarkt de bedrijfsruimte een afspraak gemaakt tot uitbreiding van het gehuurde. De huurprijs zou hetzelfde blijven, maar voor de extra huuruimte zou ook extra huur betaald worden. Na de realisatie hiervan vorderde Ahold kort daarna een neerwaartse huurprijsaanpassing. Dit kwam als een totale verrassing voor de verhuurder. De rechtbank wijst de vordering van Ahold tot huurverlaging af, omdat partijen

SUPERMARKTBRIEF

juist als onderdeel van de afspraken over de uitbreiding de jaarlijkse huurprijs verhoogd hadden. Dat een verhoging alleen een bedrag aan extra huur voor de uitbreiding betrof en dus niet een algehele huurprijsherziening, doet daar niet aan af. Bij het maken van afspraken over uitbreidingen is het van belang ook afspraken over huurprijsaanpassing goed te doortimmeren.



Voor meer informatie:

Jeroen Sterk

E-mail: sterk@ludwigvandam.nl

Alex Dolphijn

E-mail: dolphijn@ludwigvandam.nl

Ludwig & Van Dam Advocaten

Parklaan 44

3016 BC ROTTERDAM

Tel: 010-24 15 777

Fax: 010-24 15 770

Website: www.ludwigvandam.nl

