
LUDWIG & VAN DAM
franchiseadvocaten

SUPERMARKTBRIEF



Verwerving supermarktlocatie door opzegging huurovereenkomst ten koste van zittende huurder mag van Hoge Raad

Op 25 april 2014 heeft de Hoge Raad ten tweede male bevestigd dat de wachttijd van drie jaar bij opzegging van de huurovereenkomst winkelruimte wegens dringend eigen gebruik na koop van het onroerend goed nog maar uitsluitend geldt in de eerste huurtermijn. Hiermee wordt het eerdere arrest van de Hoge Raad van 2010, welk arrest vele pennen in de literatuur in beweging heeft gebracht, aldus bevestigd.

Deze zaak betrof de opzegging van een huurovereenkomst bedrijfsruimte waarin Aldi een van haar supermarkten had gevestigd. De opvolgend huurder had onroerend goed kort daarvoor gekocht en wenste in plaats van Aldi aldaar zelf een supermarkt te exploiteren.

Voor inwerkingtreding van het nieuwe huurrecht per 2003 gold alsdan een wachttijd van drie jaar, ongeacht de duur van de huurovereenkomst. De Hoge Raad bepaalt thans aldus dat die wachttijd nu alleen maar geldt in de eerste huurperiode, welke in de regel vijf jaar, doch in casu tien jaar betrof. In het nieuwe huurrecht geldt die wachttijd nadien dus niet meer en is het aldus mogelijk om per onmiddellijk na aankoop van het onroerend goed de huurovereenkomst per eerst mogelijke datum op te zeggen en het gehuurde zelf te gaan gebruiken voor eenzelfde

SUPERMARKTBRIEF

activiteit, in casus aldus de exploitatie van een supermarkt, maar dat kan uiteraard iedere winkel betreffen.

Met name in de supermarktbranche is sprake van schaarste aan goede vestigingspunten en wordt de goodwill van een onderneming veelal in belangrijke mate bepaald door de mogelijkheid om op een bepaalde renderende locatie een supermarkt te kunnen exploiteren. Het ligt voor de hand dat organisaties via deze weg aldus zullen trachten goede locaties te verwerven, ten koste van de zittende huurder.

Met name in die situaties waarin supermarktondernemers forse investeringen doen bij ombouw van formules, hetgeen momenteel in volle gang is, dient men dus bijzonder waakzaam te zijn dat de (hoofd)huurrechten niet gedurende de afschrijvingstermijn een streep door die rekening kunnen trekken.

Doordat bij de overgang van C1000 naar Jumbo en/of Albert Heijn en/of Coop de huurrechten veelal door juridische splitsing en fusie zijn overgegaan onder algemene titel, zijn die huurrechten aldus niet vernieuwd. Door de bevestiging die de Hoge Raad heeft gegeven, bestaat aldus in de hoofdhuurovereenkomst, maar ook in de onderhuurovereenkomst, het risico dat er langs de weg van koop van onroerend goed en opzegging van de huurovereenkomst alsnog kapers op de kust komen. Omdat franchisenemers in de supermarktbranche veelal onderhuurder zijn dienen zij waakzaam te zijn en navraag te doen naar de looptijd van de hoofdhuurovereenkomst. De hoofdhuurder is verplicht die duur te melden.

Het advies aan supermarktondernemers die thans worden geconfronteerd met een ombouw is dan ook om zich bijzonder goed te vergewissen van de duur van de hoofdhuurrelatie en zo nodig ervoor zorg te dragen dat deze wordt verlengd, alvorens wordt geïnvesteerd.

Voor geïnteresseerden vermeld ik hier de vindplaats van het arrest van de Hoge Raad te raadplegen op de website rechtspraak.nl : ECLI:NL:HR:2014:1018.

SUPERMARKTBRIEF



Voor meer informatie:

Jeroen Sterk

Mobiel: 06-225 17 295

E-mail: sterk@ludwigvandam.nl

Theodoor Ludwig

Mobiel: 06-54 703 777

E-mail: ludwig@ludwigvandam.nl

Ludwig & Van Dam Advocaten

Rivierstraat 159

3016 CH ROTTERDAM

Tel: 010-241.57.77

Fax: 010-241.57.70

Website: www.ludwigvandam.nl

