

LUDWIG & VAN DAM

FRANCHISEADVOCATEN

SUPERMARKTBRIEF

– 30 –

- 1. Tekortkoming bij uitbreiding PLUS-supermarkt**
- 2. Blokkeren losplaats supermarkt door verhuurder**
- 3. Onderhandelingen Jumbo onder “voorbehoud goedkeuring directie”**



1. Tekortkoming bij uitbreiding PLUS-supermarkt

Een PLUS-supermarktondernemer was met de gemeente overeengekomen dat de supermarkt kon worden uitgebreid, alsmede er meer parkeerplaatsen beschikbaar zouden komen. In het kader van de herinrichting van het gebied door de gemeente was overeengekomen dat de gemeente bepaalde werkzaamheden voor de supermarktondernemer zou uitvoeren en de kosten zou doorbelasten. De werkzaamheden zagen onder meer op de uitbreiding van de parkeerplaatsen. De supermarktondernemer zou de supermarkt ook intern verbouwen.

Afgesproken was dat de gemeente ten aanzien van bepaalde kosten van werkzaamheden in verband met de supermarkt een bedrag door zou belasten aan de supermarktondernemer. De supermarktondernemer weigerde dit echter deels te voldoen, omdat de werkzaamheden niet correct uitgevoerd waren volgens de supermarktondernemer. De klachten zagen onder meer op de stelling dat de supermarkt langer dan de overeengekomen termijn van 14 dagen niet goed bereikbaar zou zijn geweest, waardoor er omzetschade geleden was. Verder zagen de klachten bijvoorbeeld op het gegeven dat er minder parkeerplaatsen zijn gemaakt dan afgesproken. De rechtbank Limburg oordeelde op 27 januari 2021, ECLI:NL:RBLIM:2021:803, over de vraag

SUPERMARKTNIEUWSBRIEF

of de supermarktondernemer het gehele resterende bedrag dat de gemeente in rekening gebracht had diende te voldoen.

De supermarkt is volgens de gemeente te allen tijde bereikbaar geweest. De uitbreiding van de supermarkt en de daarmee samenhangende noodzakelijke uitbreiding van de parkeerplaats heeft op eigen verzoek van de supermarktondernemer plaatsgevonden en op basis van een met de supermarktondernemer overeengekomen niet-bindende conceptplanning, zodat, indien er al sprake is van omzetverlies, dit omzetverlies voor rekening van de supermarktondernemer dient te blijven. Derhalve moet er volgens de rechtbank van worden uitgegaan dat de supermarkt steeds, behalve in de tijd dat deze door de supermarktondernemer zelf werd verbouwd, bereikbaar is geweest en dat supermarktondernemer derhalve geen omzetschade heeft geleden als gevolg van beweerdelijk te laat uitgevoerde werkzaamheden, die in opdracht van de gemeente werden uitgevoerd. Dit onderdeel van de vordering wordt afgewezen.

De rechtbank begrijpt dat de gemeente voor de aanleg van beweerdelijk 62 parkeerplaatsen een vergoeding in rekening heeft gebracht van € 3.500,- exclusief btw. Nu ervan uit moet worden gegaan dat de gemeente slechts 59 parkeerplaatsen heeft aangelegd, zal de rechtbank het bedrag waarop de gemeente recht heeft naar rato verminderen tot een bedrag van $59/62 \times € 3.500,- = € 3.330,64$.

Bij het opstellen van een overeenkomst tot herontwikkeling wordt vaak onvoldoende uitgewerkt wanneer er sprake is van een tekortkoming, wanneer de ander schadeplichtig is en hoe de omvang van de schade vastgesteld moet worden.

2. Blokkeren laad- en losplaats supermarkt door verhuurder

De rechtbank Midden-Nederland 3 april 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:1338 oordeelde in een kort geding over de vraag of het blokkeren van een laad- en losplaats van een supermarktonderneming door de verhuurder onrechtmatig was.

De verhuurder verhuurde een pand aan een supermarktondernemer. Deze verhuurder had met zijn bus een vrachtwagen, die bij de supermarkt aan het lossen was, geblokkeerd. Volgens de

SUPERMARKTNIEUWSBRIEF

verhuurder overtreedt de supermarkt stelselmatig de gebruiksvoorwaarden van de noodweg die kennelijk toegang tot de laad- en losruimte geeft. Dat de supermarkt die voorwaarden stelselmatig zou overtreden is echter niet aannemelijk geworden in het kader van het kort geding, maar zelfs als dat zo zou zijn, is dat nog geen rechtvaardiging om dan zelf het heft in handen te nemen, aldus de rechter. De vraag die bij de overtreding van de voorwaarden rijst, is wat ‘kortdurend stilstaan om te laden en te lossen’ nu eigenlijk betekent. Het lossen gebeurt op het terrein van supermarkt, in de hub, maar de noodweg mag gebruikt worden om kortdurend stil te staan om te laden en te lossen en dan kan de tijd die nodig is om met de vrachtauto in te draaien daaronder vallen. Het blokkeren van één vrachtwagen in een complexe logistieke operatie als die van de supermarkt, kan volgens de rechter behoorlijke problemen veroorzaken voor de supermarktondernemer.

Voor supermarktondernemers is toegang tot een laad- en losplek van wezenlijk belang. Het is zaak de rechten daartoe goed vast te leggen.

3. Onderhandelingen Jumbo onder “voorbehoud goedkeuring directie”

Supermarktorganisaties onderhandelen nogal eens onder “voorbehoud goedkeuring directie”. Met een franchisemanager wordt dan een overeenkomst uitonderhandeld en als er een document ligt ter ondertekening, dan kan het zijn dat de directie van de supermarktorganisatie weigert de handtekening te zetten. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden deed een uitspraak over een dergelijke situatie. Zie gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 6 april 2021, ECLI:NL:GHARL:2021:3293.

Een projectontwikkelaar houdt zich bezig met het project ‘herontwikkelingsgebied Gedempte Steenwijkerdiep’ te Steenwijk. Het project voorzag, onder andere, in de bouw van een nieuwe supermarkt en de huur daarvan door Jumbo. Daarover is met Jumbo onderhandeld. Tijdens de onderhandelingen heeft Jumbo steeds de clause gebruikt dat totstandkoming van de huurovereenkomst onder “voorbehoud goedkeuring directie” is. Die goedkeuring is nooit verkregen.

SUPERMARKTNIEUWSBRIEF

Volgens de projectontwikkelaar hebben de onderhandelingen geresulteerd in een huurovereenkomst tussen haar en Jumbo. In ieder geval waren, aldus de projectontwikkelaar, die onderhandelingen in een zo ver gevorderd stadium dat Jumbo die niet had mogen afbreken.

Vanaf het begin van de onderhandelingen had Jumbo het voorbehoud gemaakt dat goedkeuring verkregen moest worden van de directie van Jumbo. De contactpersoon van de projectontwikkelaar bij Jumbo is een medewerker “Acquisitie en Ontwikkeling” van Jumbo. Hij is geen lid van de directie. Door Jumbo is aangevoerd dat hij niet bevoegd was huurovereenkomsten te sluiten namens Jumbo. Dat is niet of onvoldoende gemotiveerd weersproken door de projectontwikkelaar. Volgens de projectontwikkelaar kan aan het voorbehoud geen waarde worden toegekend, omdat partijen in het verleden zaken hebben gedaan zonder dat daar sprake was van een getekende en expliciet door de directie van Jumbo goedgekeurde huurovereenkomst. Die vergelijking gaat echter reeds daarom niet op, omdat Jumbo onweersproken heeft aangevoerd dat in die gevallen tijdens de onderhandelingen geen voorbehoud van goedkeuring door de directie van Jumbo is gemaakt. Bovendien geldt dat een andere gang van zaken daar (jaren geleden, toen Jumbo, onweersproken, nog een veel geringere omvang en andere bedrijfsorganisatie had dan nu) niet ook vandaag de dag nog zo gebruikelijk genoemd kan worden dat de projectontwikkelaar op het kompas van die eerdere gang van zaken mocht varen.

Door het telkens opnieuw maken van het voorbehoud door de medewerker “Acquisitie en Ontwikkeling” van Jumbo, werd geaccentueerd dat de uiteindelijke wilsovereenstemming over een huurovereenkomst van de directie van Jumbo moest komen. Dat begreep de projectontwikkelaar ook heel goed volgens het gerechtshof. De projectontwikkelaar vroeg immers aan Jumbo wanneer goedkeuring van de directie van Jumbo kan worden verwacht, omdat het niet verstandig is kosten te maken zonder die goedkeuring. De vraag alleen al toont aan dat de projectontwikkelaar begreep dat de directie van Jumbo de uiteindelijke goedkeuring moest geven. Het antwoord van de medewerker “Acquisitie en Ontwikkeling” van Jumbo was vervolgens helder en duidelijk. Het was zijn taak een “totaaldeal” voor te bereiden. Zodra die voldoende concreet was zou deze als “eindvoorstel” worden beschouwd en “intern” worden “voorgelegd”.

SUPERMARKTNIEUWSBRIEF

Het gemaakte voorbehoud is daarom aan te merken als een totstandkomingsvoorbehoud: zonder goedkeuring van de directie van Jumbo is er geen wilsovereenstemming en dus geen overeenkomst. Jumbo heeft geen gerechtvaardigd vertrouwen gewekt bij de projectontwikkelaar dat een huurovereenkomst tot stand zou komen. Jumbo was daarom niet verplicht verder te onderhandelen. Jumbo is niet tot schadevergoeding verplicht, omdat het niet de huurder in spe is die de onderhandelingen heeft afgebroken én omdat deze niet tot verder onderhandelen verplicht was. Net als de rechtbank komt het hof tot de conclusie dat een huurovereenkomst niet tot stand is gekomen en dat van een verplichting om verder te onderhandelen geen sprake is. Om die reden is ook geen grond aanwezig voor het betalen door Jumbo van een schadevergoeding.

Bij onderhandelingen is het aan te raden dat van een supermarktorganisatie ook verlangd wordt dat zij een onvoorwaardelijk voorstel doet door een bevoegde vertegenwoordiger.

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

