

SUPERMARKTBRIEF

– 10 –



“Spooksupermarkt”

Een vastgoedeigenaar en Plus zijn overeengekomen dat Plus een supermarktlocatie huurt, maar alleen mag gebruiken als supermarkt, waarbij tussen haakjes is vermeld ‘Plus-markt’. Vaststaat dat de ‘Plus-markt’ als zodanig niet meer bestaat. Plus exploiteert in het gehuurde ook geen supermarkt onder haar eigen formule, maar onder de naam “Supermarkt Soesterberg”. Aan de letterlijke omschrijving van de huurovereenkomst voldoet Plus dan ook niet. In de media wordt aandacht besteed aan de supermarkt, waarbij werd gesproken van een ‘spooksupermarkt’ en ‘nepsupermarkt’ die slechts open gehouden werd om de komst van een concurrerende supermarkt te weren.

De verhuurder vorderde in kort geding van Plus de gehuurde supermarktbedrijfsruimte te ontruimen, omdat Plus als huurder de supermarktruimte niet als ‘Plus-markt’ gebruikte, zoals overeengekomen. Niet ondenkbaar is overigens dat de verhuurder mogelijkheden zag het gehuurde voor een hogere huurprijs aan een ander te verhuren.

De voorzieningenrechter oordeelt dat de Plus-formule bij het aangaan van de overeenkomst voor partijen niet doorslaggevend is geweest en dat het de bedoeling van partijen is geweest om Plus daarin enige vrijheid te geven. Dat thans een supermarkt wordt geëxploiteerd onder de naam ‘Supermarkt Soesterberg’, kan op basis van de thans beschikbare informatie dan ook niet

SUPERMARKTBRIEF

als strijdig met de huurovereenkomst worden aangemerkt. De ‘Spooksupermarkt’ mocht derhalve blijven.

Het is aan te bevelen om in overeenkomsten ook vast te leggen wat de bedoeling van partijen is bij het aangaan van de overeenkomst en wat zij er van verwachten.

AH ontslaat terecht Poolse werknemers

Poolse werknemers hadden een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd gesloten, onder de ontbindende voorwaarde dat zij les in de Nederlandse taal zouden volgen en zouden slagen voor een taaltoets. Deze cursussen werden door Albert Heijn aangeboden. Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter is er sprake van een rechtsgeldig overeengekomen ontbindende voorwaarde. Omdat de vier Poolse werknemers zowel voor de toets als voor de herkansing zijn gezakt, is de arbeidsovereenkomst dan ook ontbonden.

Het opstellen van dergelijke ontbindende voorwaarden in arbeidsovereenkomsten luistert erg nauw en sterk afhankelijk van de specifieke omstandigheden om er een rechtsgeldig beroep op te doen.

Koop supermarktlocatie onder voorwaarden

Een grondbezitter verkocht een pand aan Aldi Vastgoed. In de koopovereenkomst was onder meer overeengekomen dat de het pand uiterlijk op 29 juni 2016 moest worden afgenomen door Aldi Vastgoed tegen een reeds vastgestelde prijs, mits Aldi Holding voor een bepaalde datum hieraan goedkeuring zou geven. De benodigde goedkeuring blijft uit en de Aldi Vastgoed stelt zich op het standpunt dat er dus geen definitieve koopovereenkomst gesloten is.

De vastgoedeigenaar maakt de gang naar de rechter. Gebleken is dat Aldi Holding altijd pas aan het eind van de projectontwikkeling goedkeuring verleend.

SUPERMARKTBRIEF

De rechter stelt vast dat er geen sprake is van een geldige voorwaarde en dat de koopovereenkomst definitief is. Aldi Vastgoed moet dus het pand uiterlijk op 29 juni 2016 tegen de afgesproken prijs afnemen.

Uit deze uitspraak blijkt het belang van een juiste formulering en beoordeling van een voorwaardelijke koopovereenkomst.

Mededeling van vervuilde grond supermarktlocatie

De hoofdregel is dat de verkoper van vastgoed alle relevante informatie moet mededelen. Een koper had een pand aangekocht om er een supermarkt in de bouwen.

De makelaar van de koper had de koopovereenkomst opgesteld. In de koopovereenkomst is bepaald dat de verkopers niet bekend is dat de onroerende zaak een verontreiniging bevat die strekt tot een verplichting om de verontreiniging ongedaan te maken (schone grond verklaring).

Echter, na de aankoop blijkt de grond vervuild is en dient gesaneerd te worden. Gebleken is dat de verkoper in 2003 een verkennend bodemonderzoek had laten uitvoeren, waaruit volgt dat er sprake is van bodemverontreiniging. De koper houdt de verkoper aansprakelijk.

Het gerechtshof oordeelt dat de verkoper niet gegarandeerd had dat er geen sprake was van verontreiniging. De koper was, als professionele projectontwikkelaar, bijgestaan door een professionele makelaar, wel op de hoogte dat in het pand gedurende meer dan twintig jaar een chemische stomerij gevestigd was geweest met, naar algemeen bekend is, een verhoogd risico op bodemverontreiniging. Verder was de koper als professionele projectontwikkelaar op de hoogte van de sloop- en bouwplannen en de eisen voor de benodigde vergunningen. De koper kon dus de verkoper niet aanspreken voor het niet mededelen dat de grond verontreinigd was.

SUPERMARKTBRIEF

Ook uit deze uitspraak blijkt dat een doordachte formulering van de bepalingen in een koopovereenkomst essentieel is.

Emté moet boete betalen aan ex-franchisenemer

De franchisenemer en Emté beëindigden de franchiseovereenkomst en sloten een beëindigingsovereenkomst. Hierin is neergelegd dat de franchisenemer nog een bedrag zal ontvangen van de franchisegever van € 200.000,-. Afgesproken is dat dit bedrag verrekend mocht worden met nog openstaande bedragen. Verder is bepaald dat de partij die in strijd handelt met de beëindigingsovereenkomst een boete dient te betalen aan de andere partij van € 100.000,- en een bedrag van € 1.000,- voor iedere dag dat de overtreding voortduurt.

Emté houdt op het te betalen bedrag een gedeelte in van ongeveer € 24.000,-. Dit bedrag zag op een eerder gevoerde discussie over een onbetaald gebleven (gedeelte) van een factuur aan de franchisenemer. Bij het opstellen van de beëindigingsovereenkomst was dit ook aan de orde geweest en is op aandringen van de franchisenemer uit de beëindigingsovereenkomst geschrapt dat de betreffende factuur in mindering zou komen op het na te betalen bedrag van € 200.000,-.

De rechtbank oordeelt dat de franchisenemer er terecht van mocht uitgaan dat het bedrag van ongeveer € 24.000,- niet in mindering gebracht zou worden op de nabetaling van € 200.000,-.

De franchisenemer vorderde daarnaast betaling van de overeengekomen boete, die inmiddels opgelopen zou zijn tot zo'n € 410.000,-. De rechtbank oordeelt dat de verhouding tussen de schade en de boete onevenredig groot is. De rechtbank overweegt ook dat de franchisegever een professionelere partij is met een eigen juridische afdeling, die het boetebeding zelf heeft geredigeerd. Alles overziende ziet de rechtbank aanleiding de boete te matigen tot 20% en derhalve tot € 82.000,- te vermeerderen met de wettelijke rente.

SUPERMARKTBRIEF

Een contractuele boete kan onder bijzondere omstandigheden gematigd worden. Uit deze uitspraak kan verder worden opgemaakt dat bij het eventuele matigen van een contractuele boete, ten nadelen van de franchisegever meegewogen kan worden dat de franchisegever een professionelere partij is dan de franchisenemer, met bijvoorbeeld een eigen juridische afdeling.

Nadere informatie kan bij ons worden ingewonnen.



Voor meer informatie:

Jeroen Sterk

Mobiel: 06-225 17 295

E-mail: sterk@ludwigvandam.nl

Alex Dolphijn

Mobiel: 06-50513720

E-mail: dolphijn@ludwigvandam.nl

Ludwig & Van Dam Advocaten

Rivierstraat 159

3016 CH ROTTERDAM

Tel: 010-24 15 777

Fax: 010-24 15 770

Website: www.ludwigvandam.nl

