

111. Co-op/Vomar

MR. E. NIJHOF

In elke aflevering van *HIP* wordt een klassieker uit het huurrecht besproken. Het gaat telkens om een uitspraak die van grote betekenis is (geweest) voor het huurrecht. Steeds komt aan bod wat de aanleiding voor de procedure was, welke rechtsvraag ter beoordeling voor lag en of de uitspraak nog steeds relevant is. In dit nummer het arrest van de Hoge Raad van 12 juli 2002, *NJ* 2002, 457 over de aankoop van bedrijfsruimte waarin een concurrent is gevestigd, met het vooropgezette doel om de huurovereenkomst van die concurrent op te zeggen op grond van dringend eigen gebruik.

Casus

In 1996 heeft Vomar Voordeelmarkt BV ('Vomar') de eigendom verworven van een winkelruimte in Wormer. Deze winkelruimte werd op dat moment al circa anderhalf jaar gehuurd door Consumentencoöperatie Co-op Nederland UA ('Co-op'), een directe concurrent van Vomar, die daarin een supermarkt exploiteerde.

Vomar heeft haar eigendomsverkrijging van de winkelruimte aan Co-op meegedeeld en daarbij tevens aangekondigd dat zij de huurovereenkomst over drie jaar zou opzeggen wegens dringend eigen gebruik. Drie jaar later heeft zij de huur van de winkelruimte conform haar aankondiging opgezegd wegens dringend eigen gebruik, met inachtneming van de opzegtermijn. Ter onderbouwing heeft Vomar aangevoerd dat zij een van haar eigen supermarkten in de winkelruimte wilde gaan vestigen en dat daaraan de bedrijfseconomische noodzaak ten grondslag lag om haar vestigingsplaatsen zoveel mogelijk uit te breiden.

Co-op heeft niet ingestemd met deze beëindiging. Vomar heeft Co-op vervolgens gedagvaard voor de kantonrechter te Zaandam en vaststelling gevorderd van het tijdstip waarop de huurovereenkomst tussen haar en Co-op zou eindigen, met veroordeling van Co-op tot ontruiming.

Procedure

In eerste aanleg heeft Co-op het dringend eigen gebruik bestreden, waartoe zij heeft gesteld dat de opzegging van Vomar misbruik van bevoegdheid, althans strijd met de redelijkheid en billijkheid opleverde. Co-op heeft daartoe aangevoerd dat de handelwijze van Vomar ertoe zou leiden dat Vomar in strijd met de gebruiken in de supermarktbranche een concurrerend bedrijf zou overnemen zonder betaling van een overnamesom. Voorts heeft Co-op een voorwaardelijke reconventionele vordering ingesteld, waarbij zij een door Vomar te betalen vergoeding heeft

gevorderd van een kleine 10 miljoen gulden op grond van de *goodwill*-bepaling van artikel 7a:1635a lid 1 (oud) BW (voordeel door opzegging van een bedrijf met een gelijksoortige bedrijfsvoering; nu: 7:308 BW) respectievelijk artikel 6:212 BW (ongerechtvaardigde verrijking).

De kantonrechter heeft geoordeeld dat onder de huidige omstandigheden inderdaad sprake is van misbruik van bevoegdheid tegenover Co-op en heeft de beëindigingsvordering op die grond afgewezen. Aan de voorwaardelijk ingestelde reconventionele vordering van Co-op tot betaling van de vergoeding is de kantonrechter dientengevolge niet meer toegekomen.

In hoger beroep is dit oordeel van de kantonrechter vernietigd. De rechtbank heeft de grieven van Vomar gegrond bevonden en haar vordering alsnog toegewezen. Zij heeft daartoe geoordeeld dat een opzegging die aan de wettelijke eisen voldoet in zijn algemeenheid niet in strijd zal zijn met de redelijkheid en billijkheid, noch als misbruik van bevoegdheid is te beschouwen. Dit uitgangspunt kan naar het oordeel van de rechtbank slechts in zeer bijzondere omstandigheden uitzondering lijden, terwijl zulke omstandigheden in dit geval niet aanwezig zijn volgens de rechtbank.

Zij acht daartoe ontoereikend dat Vomar Co-op als directe concurrent heeft opgezegd. De rechtbank overweegt in dit verband dat het Co-op in beginsel vrijstaat om haar eigen onderneming in een ander pand voort te zetten en dat de eventuele belemmeringen die daarbij worden ondervonden niet aan Vomar kunnen worden tegengeworpen. Evenmin acht zij toereikend dat Vomar de winkelruimte heeft gekocht met het vooropgezette doel om het pand op termijn zelf te betrekken. Zij overweegt daartoe dat de wetgever ter bescherming van de redelijke belangen van de huurder, de verkrijgende eigenaar gedurende drie jaar beperkingen heeft opgelegd. Zij oordeelt dat niet inzichtelijk is waarom Co-op (buiten die drie jaar) een ruimere bescherming zou toekomen.

De rechtbank heeft Co-op voorts niet ontvankelijk verklaard in haar voorwaardelijke reconventionele vordering. Daartoe heeft zij geoordeeld dat de vordering op grond artikel 7a:1635a lid 1 (oud) BW in een aparte procedure kan worden ingesteld, nadat de huurovereenkomst is geëindigd. De rechtbank wijst de vordering op grond van ongerechtvaardigde verrijking voorts af, omdat de *goodwill*-bepaling van artikel 7a:1635a lid 1 (oud) BW een specifieke regeling bevat die voor dit geval van toepassing is, zodat voor ongerechtvaardigde verrijking geen plaats is.

Oordeel Hoge Raad

Co-op heeft cassatie ingesteld en allereerst klachten gericht tegen de verwerping van misbruik van bevoegdheid, althans het handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid.

De Hoge Raad oordeelt dat deze klachten berusten op een onjuiste rechtsopvatting, omdat Co-op een te vergaande beperking in de wet leest. De Hoge Raad stelt voorop dat de bevoegdheid tot opzegging op grond van dringend eigen gebruik slechts in zoverre is beperkt dat de verhuurder de huur niet direct kan opzeggen, maar dit pas na verloop van drie jaren kan doen. Weliswaar heeft de wetgever kopers er blijkens de wetsgeschiedenis ‘in voldoende mate’ van willen weerhouden om verhuurde woonruimte te kopen alsook ‘in belangrijke mate’ willen afremmen dat kopers door hen gekochte, verhuurde ruimtes zelf in gebruik nemen (waarbij moet worden aangenomen dat hetzelfde geldt voor bedrijfsruimtes), maar van de bedoeling van de wetgever om zulke aankopen *geheel* te voorkomen blijkt niet. In die situatie levert de omstandigheid dat de verhuurder het gehuurde met dit vooropgezette doel verwerft en vervolgens met inachtneming van de wettelijke beperkingen de huur opzegt, geen misbruik van bevoegdheid of handelen in strijd met de redelijkheid en billijkheid op. De klacht faalt derhalve.

In dat kader maakt volgens de Hoge Raad evenmin uit of Vomar het pand heeft gekocht met de vooropgezette bedoeling om Co-op als directe concurrent uit te schakelen. Indien de opzeggende partij het dringend eigen gebruik aannemelijk maakt, is immers geen plaats voor een belangenafweging.

De Hoge Raad laat de uitspraak van de rechtbank ten slotte ook in stand met betrekking tot de niet-ontvankelijkverklaring van Co-op in haar voorwaardelijke reconventionele vordering. Hoewel Co-op – op zichzelf juist – een (voorwaardelijke) *vordering* heeft ingesteld op de voet van artikel 7a:1635a lid 1 (oud) BW (nu het inleidende processtuk anders dan voorheen niet meer een verzoekschrift, maar een dagvaarding is), dient dit wel nog steeds te gebeuren in een *afzonderlijke* procedure.

De Hoge Raad overweegt daartoe dat pas na beëindiging van de huur kan worden vastgesteld of de verhuurder het verhuurde daadwerkelijk is gaan gebruiken voor een gelijksoortig bedrijf en daarvan voordeel geniet. Door de vordering in reconventie in te stellen in het hoofdgeding, bestaat het gevaar van complicaties en vertragingen.

Relevantie voor de huidige praktijk

Uit dit arrest van de Hoge Raad volgt dat de koop van bedrijfsruimte met het oogmerk concurrentie uit te schakelen door middel van een opzegging op grond van dringend eigen gebruik, die opzegging niet automatisch ongeoorloofd maakt. Indien de opzegging met inachtneming van de wettelijke termijn van drie jaar plaatsvindt en er tevens sprake is van dringend eigen gebruik, kan dit instrument dan ook een doeltreffende manier vormen om concurrentie uit te schakelen. In het arrest *Toko Mitra/PMT*¹ oordeelde de Hoge Raad reeds dat de wachttijd van drie jaar niet geldt voor opzeggingen die zijn gedaan tegen het einde van de tweede termijn waarmee de huurovereenkomst krachtens artikel 7:292 lid 2 BW is verlengd. In het arrest *Aldi/Kroon*² heeft de Hoge Raad bevestigd dat de wachttijd van drie jaar evenmin geldt voor de situatie waarin een rechtsopvolger van de oorspronkelijke verhuurder de huurovereenkomst opzegt die na twee verlengingen voor onbepaalde tijd is door gaan lopen op de voet van artikel 7:300 lid 2 BW. Daarmee staan ruime mogelijkheden ter beschikking aan de opvolgend verhuurder bij opzegging van huurovereenkomsten met betrekking tot 7:290-bedrijfsruimte.

Uit het onderhavige arrest blijkt voorts dat de *goodwill*-bepaling in ons huidige artikel 7:308 BW niet al direct bij wijze van reconventionele vordering kan worden ingesteld, maar in een afzonderlijke dagvaardingsprocedure dient te worden ingesteld.

Over de auteur

Mr. Edwin Nijhof is advocaat bij Straatman Koster Advocaten

- 1 HR 24 september 2010, ECLI:NL:HR:2010:BM9758, NJ 2010, 649; zie ook M.B.J. Thijssen, *HIP* 2013/7, ‘Classic: Toko Mitra/PMT’.
- 2 HR 25 maart 2014, ECLI:NL:HR:2014:1018 (verkort afgedaan op de voet van artikel 81 lid 1 RO) met conclusie A-G Wissink, ECLI:NL:PHR:2014:240. In cassatie wordt tevergeefs geprobeerd de Hoge Raad te verleiden om terug te komen van zijn arrest *Toko Mitra/PMT*.