

Betekent het einde van de franchise-overeenkomst ook het einde van de huurovereenkomst?

In een franchiserelatie verhuurt de franchisegever vaak het bedrijfs-pand waarin de franchiseformule wordt geëxploiteerd aan de franchisenemer. Bij het einde van de franchiserelatie is het voor de franchisegever/verhuurder van belang om over de locatie te kunnen blijven beschikken. Hieraan is immers veel goodwill verbonden. De franchisegever moet er daarom voor zorgen dat de huurovereenkomst beëindigd kan worden als de franchiseovereenkomst eindigt.

Voor de franchisegever, die ook het bedrijfspand verhuurt aan zijn franchisenemer, is het van belang dat de franchiseovereenkomst op dezelfde datum eindigt, als de huurovereenkomst. De situatie dat de franchiseovereenkomst eindigt, maar de franchisenemer op basis van een doorlopende huurovereenkomst in het pand blijft zitten, is voor de franchisegever nadelig. De beëindigingsmogelijkheden van beide overeenkomsten zouden daarom gelijk moeten zijn. Een probleem hierbij is echter dat er voor huurovereenkomsten dwingendrechtelijke bepalingen voor beëindiging zijn, terwijl partijen in de franchiseovereenkomst zelf de wijze en gronden van beëindiging kunnen bepalen.

Koppeling

Om er toch voor te zorgen dat de franchisegever/verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen als de franchiseovereenkomst eindigt, is het van belang beide overeenkomsten te kop-

pelen. Bijvoorbeeld doordat in de overeenkomsten opgenomen wordt dat de huurovereenkomst zonder tussenkomst van de rechter eindigt als de franchiseovereenkomst eindigt.

Deze bepaling is echter in strijd met de dwingendrechtelijke regels van het huurrecht. Dit betekent dat de franchisenemer/huurder deze bepaling kan vernietigen met als gevolg dat deze niet afdwingbaar is.

Goedkeuring rechter

Vernietiging kan worden voorkomen door vooraf goedkeuring voor een der-

gen juist goedkeuring voor bepalingen die de positie van de huurder verzwaken. Voor bepalingen die de positie van de huurder verbeteren, is immers geen goedkeuring nodig. Goedkeuring wordt daarom niet snel gegeven.

Daar komt bij dat niet iedere rechter hetzelfde over het geven van goedkeuring denkt. Goedkeuring moet worden gevraagd aan de rechter binnen wiens rechtsgebied het pand is gelegen. Dit betekent dat een franchisegever/verhuurder, die door heel Nederland franchisenemers/huurders heeft, bij de rechter in Groningen bij-

“Om er toch voor te zorgen dat de franchisegever/verhuurder de huurovereenkomst kan beëindigen als de franchiseovereenkomst eindigt, is het van belang beide overeenkomsten te koppelen. ”

gelijke bepaling aan de rechter te vragen. De rechter verleent alleen goedkeuring als de afwijkende bepaling - kort gezegd - de positie van de huurder niet verslechtert of de maatschappelijke positie van de huurder zodanig is dat hij geen huurbescherming nodig heeft (bijvoorbeeld als de huurder een grote onderneming is die regelmatig huurovereenkomsten sluit).

Dit vereiste geeft één van de nadelen van deze procedure aan: partijen vra-

voorbeeld wel goedkeuring verkrijgt voor een bepaalde afspraak, maar in Maastricht niet. Dit leidt tot onzekerheid en veel verschillende overeenkomsten binnen de franchiseorganisatie. Ook de kosten van de goedkeuringsprocedure, die gevoerd moet worden in verschillende plaatsen, zijn hoog.

De oplossing?

Vanwege de nadelen zoals hiervoor genoemd, zou overwogen kunnen worden om vooraf geen toestemming

te vragen, maar de koppeling op een andere manier vorm te geven.

In de overeenkomsten kan opgenomen worden dat wanprestatie in de ene (franchise) overeenkomst, tevens wanprestatie in de andere (huur)overeenkomst inhoudt. Als de franchisenemer/huurder bijvoorbeeld zijn franchisefee niet betaalt, betekent dit dat hij geacht wordt ook zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet te zijn nagekomen en dat naast de franchiseovereenkomst dus ook de huurovereenkomst door de rechter beëindigd kan worden.

Daarnaast moet duidelijk zijn dat de positie van de huurder onlosmakelijk verbonden is met het zijn van franchisenemer. De ene hoedanigheid kan niet zonder de andere bestaan. Daarom zou in de huurovereenkomst opgenomen moeten worden dat het bedrijfspand alleen gebruikt mag worden voor de exploitatie van de franchiseformule. Als de franchiseovereenkomst in dat geval eindigt, kan de huurder niet meer aan deze bestemmingsverplichting voldoen en pleegt hij wanprestatie. De huurovereenkomst kan dan door de rechter beëindigd worden.

De waarde van een dergelijke koppeling en de samenhang tussen de franchiseovereenkomst en de huurovereenkomst is recent tot tweemaal toe bevestigd door het Gerechtshof te 's-Hertogenbosch.

Rechtspraak

Het Gerechtshof kreeg onlangs een kwestie betreffende de hier beschreven problematiek onder ogen. Volgens de franchisegever pleegde de franchisenemer wanprestatie door onder andere zijn franchisefee niet te betalen. De franchisegever vorderde vervolgens bij de rechter beëindiging van zowel de franchiseovereenkomst als de huur-

overeenkomst. De rechtbank beëindigde de franchiseovereenkomst, maar liet de huurovereenkomst in stand. Het Gerechtshof bepaalde in hoger beroep echter dat de franchiseovereenkomst zodanig met de huurovereenkomst was verbonden dat wanprestatie in de franchiseovereenkomst ook een wanprestatie onder de huurovereenkomst opleverde. De huurovereenkomst werd daarom ook beëindigd.

Relevant in dit geval was dat de huurovereenkomst duidelijk aan de franchiseovereenkomst gekoppeld was (de huurovereenkomst was als bijlage aan de franchiseovereenkomst gehecht) en dat deze koppeling de belangen van de franchisenemer als huurder niet verslechterde. Als de franchisenemer namelijk volledig aan de verplichtingen uit de franchiseovereenkomst zou voldoen, zou hij volledige huurbescherming genieten.

Het Gerechtshof heeft in een vergelijkbare kwestie de samenhang tussen een franchiseovereenkomst en een huurovereenkomst nogmaals benadrukt. De Hoge Raad heeft dit begin dit jaar bekrachtigd. De aanleiding was een geschil, waarbij de franchisenemer de franchiseovereenkomst had opgezegd en in het door hem van de franchisegever gehuurde pand wilde blijven zitten om daar een concurrerende franchiseformule te gaan voeren. Dit ondanks het feit dat in de huurovereenkomst was opgenomen dat de franchisenemer in het pand alleen een onderneming onder de formule van de franchisegever mocht drijven. Daarnaast was in de huurovereenkomst opgenomen dat niet nakoming door de franchisenemer van zijn verplichtingen als franchisenemer ook wanprestatie opleverde in de huurverhouding tussen partijen.

Het Gerechtshof en de Hoge Raad beslisten dat het huren van de win-

kelruimte van de franchisegever met de verplichting om de formule van de franchisegever te volgen als één samenhangend stelsel van verbintenissen moest worden aangemerkt. Het kan niet zo zijn dat de franchisenemer naar eigen goedgevoelen een deel van zijn verplichtingen (de afnameverplichting van de formule) kan beëindigen met het in stand laten van de huurovereenkomst om vervolgens in het pand een concurrerende formule te exploiteren.

Conclusie

Indien er tussen twee partijen zowel een franchiserelatie als een huurrelatie bestaat, is het belangrijk om duidelijk op te nemen dat de franchiseovereenkomst en de huurovereenkomst onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bovendien zou voor de beëindiging daarvan een koppeling moeten worden aangebracht, die inhoudt dat wanprestatie in de ene overeenkomst ook wanprestatie in de andere overeenkomst betekent.

Daarnaast is het verstandig om in de huurovereenkomst op te nemen dat in het pand alleen een onderneming volgens de franchiseformule van de franchisegever/verhuurder mag worden gevoerd.

Als aan deze vereisten wordt voldaan, is het vooraf vragen van goedkeuring aan de rechter voor van het huurrecht afwijkende afspraken zeer waarschijnlijk niet nodig. De kans is dan namelijk groot dat bij een geschil de rechter het (achteraf) toestaat dat zowel de franchiseovereenkomst als de huurovereenkomst beëindigd kan worden.

mr. A.M.A. (Anita) Canta
Franchising
T +31 (0)30 2121 584
E anita.canta@cms-dsb.com