

Koppel franchising en huur

Een franchisegever verhuurt vaak het bedrijfspand waarin de franchiseformule wordt geëxploiteerd aan de franchisenemer. Als de franchiserelatie eindigt is het voor de franchisegever/verhuurder van belang om over de locatie te kunnen beschikken. Hieraan is immers veel goodwill verbonden. De franchisegever moet daarom zorgen dat de huurovereenkomst beëindigd kan worden als de franchiseovereenkomst afloopt.

DOOR: ANITA CANTÀ



De kosten van de goedkeurings-procedure zijn hoog omdat die in verschillende plaatsen moet worden gevoerd

Voor de franchisegever, die ook het bedrijfspand verhuurt aan zijn franchisenemer, is het van belang dat als de franchiseovereenkomst eindigt de huurovereenkomst op dezelfde datum stopt. Het is voor de franchisegever nadelig als de franchiseovereenkomst ophoudt, maar de franchisenemer op basis van een doorlopende huurovereenkomst wel in het pand blijft zitten. 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 de partijen in de franchiseovereenkomst zelf de wijze en gronden van stopzetting kunnen bepalen.

Om toch te zorgen dat de franchisegever/verhuurder de huurovereenkomst kan opzeggen als de franchiseovereenkomst afloopt, is het belangrijk om beide overeenkomsten te koppelen. Dit betekent bijvoorbeeld dat in de overeenkomsten wordt opgenomen dat zonder tussenkomst van de rechter zowel de huurovereenkomst als de franchiseovereenkomst stopt.

Vernietiging

Deze bepaling is echter in strijd met de dwingendrechtelijke regels van het huurrecht. Dit betekent dat de franchisenemer/huurder deze bepaling kan vernietigen waardoor deze niet afdwingbaar is. Vernietiging kan worden voorkomen door voor een dergelijke bepaling vooraf goedkeuring te vragen aan de rechter. Deze 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/heeft die regelmatig huurovereenkomsten sluit.

Dit vereiste geeft meteen één van de nadelen van deze procedure aan: de betrokken partijen vragen juist goedkeuring voor bepalingen die de positie van de huurder verzwakken. Voor bepalingen die de positie van de huurder verbeteren is geen goedkeuring nodig. Daarom wordt goedkeuring niet snel gegeven.

Rechter

Daar komt bij dat niet iedere rechter hetzelfde over het geven van goedkeuring denkt. De goedkeuring moet worden gevraagd aan de rechter binnen wiens rechtsgebied het pand is gevestigd. Dit betekent dat een franchisegever/verhuurder, die door heel Nederland franchisenemers/huurders heeft, bij de rechter in Groningen bijvoorbeeld wel goedkeuring verkrijgt voor een afspraak, maar in Maastricht niet. Dit leidt tot onzekerheid en verschillende overeenkomsten binnen franchiseorganisaties. Ook de kosten van de goedkeuringsprocedure, die gevoerd moet worden in verschillende plaatsen, zijn hoog.

Vanwege de bovenstaande nadelen zou overwogen kunnen worden om vooraf geen toestemming te vragen, maar de koppeling op een andere manier vorm te geven. In de overeenkomsten kan bijvoorbeeld opgenomen worden dat wanprestatie in de ene (franchise) overeenkomst, tevens wanprestatie inhoudt in de andere (huur)



overeenkomst. Als de franchisenemer/huurder bijvoorbeeld zijn franchisefee niet betaalt, komt dit erop neer dat hij zijn verplichtingen uit de huurovereenkomst niet is nagekomen en dat naast de franchiseovereenkomst dus ook de huurovereenkomst beëindigd kan worden.

Daarnaast moet duidelijk zijn dat de positie van de huurder onlosmakelijk verbonden is met die van zijn 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 het gebruik 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 beëindigd worden. De waarde van een dergelijke koppeling en de samenhang tussen de franchiseovereenkomst en de huurovereenkomst is al twee keer bevestigd door het gerechtshof te Den Bosch.

Problematiek

Hier kreeg het gerechtshof een kwestie over de in dit artikel beschreven problematiek onder ogen. Volgens de franchisegever pleegde de franchisenemer wanprestatie door onder meer zijn franchisefee niet te betalen. De franchisegever vorderde vervolgens bij de rechter beëindiging van zowel de franchise- als de huurovereenkomst. 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 de wanprestatie voor beide overeenkomsten gold. De huurovereenkomst werd daarom stopgezet.

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, kon hij volledige huurbescherming genieten.

Het gerechtshof heeft in een vergelijkbare kwestie de samenhang tussen een franchiseovereenkomst en een

Het is belangrijk om op te nemen dat de franchise- én de huurovereenkomst onlosmakelijk verbonden zijn



mr. drs. Anita Carica is advocaat bij CMS Beek & Star Busmann. Dit is een juridische dienstverlener die werkzaam is voor ondernemingen, instellingen en overheden. Het kantoor adviseert en verleent bijstand bij transacties, financieringen, vastgoedprojecten, commerciële projecten en overige juridische specialismen.

huurovereenkomst nogmaals benadrukt. De hoge raad heeft dit 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 als de franchisenemer zijn verplichtingen niet na zou komen er ook sprake zou zijn van wanprestatie in de huurverhouding tussen de twee rechtspartijen.

Het gerechtshof en de hoge raad beslisten dat het huren van de winkelruimte 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 goeddunken 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 gaan opzetten.

Koppeling

Indien er tussen twee partijen zowel een franchise- als een huurrelatie bestaat, is het belangrijk om duidelijk op te nemen dat de franchise- én 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 beide overeenkomsten beëindigd kunnen worden. ■