

# Franchisewijzer

## Franchise en huur: huurbescherming of niet?

### *Wat is Franchise?*

Zoals de meeste onder u ongetwijfeld weten zijn er bij Franchise twee partijen, de franchisegever en de franchisenemer, die afspreken dat zij zullen samenwerken rondom een bepaalde formule waar zij beiden sterk in geloven. De franchisegever is daarbij de eigenaar van de formule en bewaakt de kwaliteit en uniformiteit ervan. De franchisenemer, op zijn beurt, exploiteert de formule met zijn onderneming en profiteert aldus van de krachtige en gezamenlijke ontwikkeling van de formule.

### *Huurovereenkomst?*

Nu komt het regelmatig voor dat de franchisegever de franchisenemer voor een langere periode een bedrijfsruimte ter beschikking stelt tegen periodieke betaling. Het gaat dan meestal om winkelruimte, café's of andere horecagelegenheden, de zogeheten detailhandelbedrijfsruimte.

Is er in zo'n geval nu sprake van huur? Deze vraag is terecht. Er wordt immers voldaan aan de eisen die de wet stelt aan het begrip "huur": de franchisegever ("verhuurder") verstrekt een zaak (de bedrijfsruimte) in gebruik aan de franchisenemer ("huurder") die daarvoor ene tegenprestatie levert (de vergoeding).

Als het antwoord op deze vraag bevestigend is, komt onvermijdelijk de vervolgvraag aan de orde: is dan ook het huurrecht integraal van toepassing, met al zijn huurbescherming?

### *...en dus ook huurbescherming?*

Eén en ander is met name van belang, omdat aan de huurder van detailhandelbedrijfsruimte een vergaande mate van bescherming toekomt, zoals met betrekking tot de huurperiode, de beperkte opzeggingsgronden, de wettelijke opzegtermijnen en - niet onbelangrijk - de huurprijs. Overigens komt de huurder van overige bedrijfsruimte (niet zijnde detailhandelbedrijfsruimte) eveneens een zekere mate van (ontruimings)bescherming toe. Bespreking hiervan gaat het kader van dit artikel echter te buiten.

Deze vraag dient in beginsel bevestigend te worden beantwoord: een franchisenemer die van zijn franchisegever een ruimte ter beschikking heeft gekregen en daar periodiek voor betaalt staat in een huurrelatie tot zijn franchisegever en kan zich beroepen op alle daarbij horende huurdersvriendelijke bepalingen in de wet.

### *Gevolgen voor de praktijk en oplossingen voor de franchisegever*

Het moge duidelijk zijn dat het voorgaande verstrekken gevolgen heeft voor de franchisegever.

### *Voorbeeld:*

Een franchiseorganisatie heeft een winkelruimte gevonden in het plaatsje Doeland. Zij adverteert in de Doelandsche Courant: franchisenemer gezocht. Deze dient zich aan en partijen sluiten een franchiseovereenkomst, op grond waarvan de franchisenemer in de door de franchisegever tegen betaling ter beschikking gestelde winkelruimte een Doeland gaat exploiteren. Na bijvoorbeeld drie jaar eindigt de franchiseovereenkomst van rechtswege, omdat partijen vooraf deze duur waren overeengekomen. De wet bepaalt echter dat een huurovereenkomst voor (onder meer) winkels minimaal vijf jaar duurt, dit ter bescherming van de huurder. Dan mag de franchisenemer de winkel dus nog minimaal twee jaar blijven gebruiken zonder de formule te hanteren, sterker nog: misschien begint hij in diezelfde ruimte wel een Gamma!

Om dit soort problemen te voorkomen, kan de franchisegever bedingen dat de huurovereenkomst eindigt op het moment dat de franchiseovereenkomst zal eindigen. Omdat dit beding op nogal gespannen voet staat met het dwingendrechtelijke huurregime - zie hiervoor - is het goed mogelijk dat een beroep hierop voor de rechter geen stand houdt.

Om dit te voorkomen, is het verstandig dat een franchisegever zich voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst tot de rechter wendt met het verzoek een dergelijke automatisch beëindigingsbeding goed te keuren. Een dergelijke goedkeuring wordt in de regel overigens niet snel verleend.

### *Welk beëindigingsbeding is geoorloofd?*

In de rechtspraak is uitgemaakt dat een beëindigingsbeding aan de franchisegever (verhuurder) niet een te ruime eenzijdige bevoegdheid mag toekennen om de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen. Hiervan is bijvoorbeeld sprake als de franchisegever de mogelijkheid heeft om de franchiseovereenkomst op elk moment en zonder (opgave van) reden te beëindigen, in welk geval ook de huurovereenkomst zou eindigen.

De rechtspraak geeft echter geen eenduidig antwoord op de vraag welk beëindigingsbeding dan wél in overeenstemming is met het huurrecht zou zijn. De rechter zal naar verwachting eerder goedkeuring verlenen aan een beëindigingsbeding, als daarin een redelijke opzegtermijn is opgenomen met het vereiste, dat alleen tussentijds kan worden opgezegd op de in de wet vermelde opzeggingsgronden.

### *Beroep op huurbescherming in strijd met redelijkheid en billijkheid*

Voor het geval er in het geheel geen beëindigingsbeding is opgenomen in de franchiseovereenkomst of geen goedkeuring is verkregen van de rechter voor een beëindigingsbeding, en de franchisenemer na afloop van de franchiseovereenkomst het gehuurde weigert te ontruimen, dan kan de franchisegever in rechte ontruiming vorderen.

### *Voorbeeld:*

Stel dat in ons voorbeeld de franchisenemer in strijd met de franchiseovereenkomst allerlei formulevremde producten gaat verkopen waardoor de eenvormigheid - en daarmee de kracht - van de formule in gevaar komt. Zelfs na een paar aanmaningen wil de franchisenemer van geen wijken weten: hij blijft in strijd met de formule handelen. De franchisegever ontbindt de franchiseovereenkomst en wil de ruimte terug om daar een andere - wel coöperatieve - franchisenemer in te zetten. De franchisenemer beroept zich op huurbescherming.

Er zijn uitspraken bekend dat een kort geding rechter onder vergelijkbare omstandigheden het de huurder niet toestond zich op huurbescherming te beroepen. Gezien alle betrokken belangen werd een zodanig beroep in strijd met de redelijkheid en billijkheid geacht. Hierbij woog de rechter mee wie de locatie van het gehuurde had gevonden, voor wiens rekening de inrichting van het gehuurde was geweest. Ook speelde mee dat de franchisenemer in de ruimte in strijd met de formule andere activiteiten, bijvoorbeeld concurrerende, ontplooid. Dit speelde met name een rol omdat in de franchiseovereenkomst een non-concurrentiebeding was opgenomen.

### *In het kort:*

Een franchisegever die een ruimte ter beschikking stelt aan zijn franchisenemer moet bij aanvang van de franchiseovereenkomst in het achterhoofd houden dat de franchisenemer aanspraak kan maken op huurbescherming bij einde van de franchiseovereenkomst. Opname van een beding dat de huurovereenkomst doet eindigen in geval de franchiseovereenkomst tot een einde komt, kan oplossing bieden. Om op "safe te spelen" is het aan te raden om daaraan voorafgaand rechterlijke goedkeuring van het betreffende beding te verzoeken.

Wilt u meer informatie of een oriënterend gesprek over dit onderwerp, of heeft u andere vragen over het huurrecht of vastgoed, bel dan met mr. Hadassah Laus of mr. David Allick van Van Diepen Van der Kroef Advocaten te Amsterdam

Mr Hadassah Laus - Sectie Vastgoed  
Van Diepen Van der Kroef Advocaten Amsterdam  
Tel. (+31) (0)20- 574 74 74  
E-mail: h.laus@vandiepen.com

**VAN DIEPEN VAN DER KROEF**  
**ADVOCATEN**