



de fouw

BESCHIEDEN EN TROTS

Als ik daar een opmerking over maak, blijk ik een gevoelige snaar te raken. Kristina reageert: 'Wij bij IKEA zijn eigenlijk best bescheiden gebleven. Hoewel de feiten en cijfers voor zich spreken en zeggen dat wij concreet aantoonbaar al jaren ongelooflijk succesvol zijn in de markt, is dat nooit



iets geweest waar we mee te koop lopen. Dat past niet bij onze organisatie, bij ons DNA. Wij blijven altijd bescheiden en staan met beide benen op de grond. Soms denk ik dat we best wat trotser zouden mogen zijn. Het feit dat wij zo maatschappelijk betrokken en verantwoord ondernemen, wordt gewaardeerd door onze klanten. Consumenten gaan in het algemeen in toenemende mate waarde hechten aan de normen en waarden die een bedrijf aanhangt in het zaken doen en stemmen daar hun aankoopgedrag op af. Dat is toch eigenlijk ook iets om trots op te zijn?'

IKEA ALS 'SURVIVOR'

Als ik de deur uitga, kijk ik nog even terug op ons gesprek. Ik vind dit bedrijf niet alleen overtuigend goed in prijs-kwaliteitverhouding en service, maar ook nog eens heel charmant, juist door hun soberheid en bescheidenheid. Eigenlijk is dat ook écht iets om trots op te zijn. En de evolutieeler? IKEA laat heel duidelijk zien dat als je je continu aan blijft passen aan de behoeften van de markt en je klanten je absoluut tot de 'survivors' behoort.

Dwaling, een handig middel?

Ook advocaten moeten regelmatig terug de schoolbanken in om up-to-date te blijven. Bij een van die gelegenheden werd ik door een rechter er op geattendeerd dat advocaten - vreemd genoeg - in procedures wel erg weinig een beroep doen op *dwaling* indien zij van een overeenkomst af willen.

Dat een beroep op *dwaling* inderdaad erg nuttig kan zijn blijkt maar weer uit een onlangs gewezen arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 14 januari 2014 (ECLI: NL GHARL: 2014:144). In deze zaak speelde het volgende.

GOEDERENLIFT

ASR Vastgoedontwikkeling N.V. en Action hebben onderhandeld over een huurovereenkomst met betrekking tot winkelruimte in winkelcentrum 't Circus in Almere. In de onderhandelingen heeft Action bij e-mail aangegeven dat de goederenlift groot genoeg dient te zijn voor vier rolcontainers van 80 x 90 centimeter. ASR heeft daarop aangegeven dat de afmeting van een goederenlift van 2,4 x 3 meter hiervoor voldoende moet zijn. Vervolgens heeft ASR een eindvoorstel, waarin voornoemde liftmaat was opgenomen, gedaan welk voorstel Action heeft getekend. Nadien bleek echter dat op de tekeningen behorend bij het eindvoorstel niet de liftmaat was vermeld maar de maat van de liftschacht. Dit betekende dat de door Action gewenste vier rolcontainers niet tegelijk in de lift geplaatst konden worden. Action weigerde vervolgens de huurovereenkomst te ondertekenen. Daarna heeft Action - voor zover er al een huurovereenkomst tot stand was gekomen - de huurovereenkomst vernietigd wegens *dwaling* nu zij haar winkel niet op de haar gewenste wijze kon bevoorraden. ASR liet het er niet bij zitten en maakte een procedure aanhangig waarin zij, kort gezegd, gevorderd heeft om Action te bevelen het huurcontract te ondertekenen. Zowel de kantonrechter als het hof heeft de vordering van ASR afgewezen.

De kern van het geschil is de vraag of Action terecht een beroep op *dwaling* heeft

gedaan. Op grond van artikel 6:228 lid 1 sub a BW is een overeenkomst die tot stand is gekomen onder invloed van *dwaling* en bij een juiste voorstelling van zaken niet zou zijn gesloten, vernietigbaar indien de *dwaling* te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze mocht aannemen dat de overeenkomst ook zonder deze inlichting zou worden gesloten.

ONJUISTE VERONDERSTELLING

Volgens het hof staat vast dat Action op het moment dat zij het eindvoorstel ondertekende in de onjuiste veronderstelling verkeerde dat de lift 2,4 x 3 meter groot zou zijn als gevolg van een inlichting van de zijde van ASR. Deze liftmaat was namelijk door ASR expliciet medegedeeld. Action mocht volgens het hof uit het aan haar voorgelegde eindvoorstel afleiden dat de lift aan haar wensen zou voldoen. In de procedure heeft Action aangegeven dat de maatvoering van de lift voor Action van belang is, omdat dat voor een snelle bevoorrading van de winkel een zo laag mogelijk aantal liftbewegingen vitaal is. Het hof heeft dan ook aangenomen dat indien Action de werkelijke afmeting van de lift zou hebben gekend, de overeenkomst niet, althans niet op dezelfde voorwaarden zou zijn aangegaan en dat dit voor haar wederpartij ook kenbaar was. Het hof oordeelde dat Action terecht een beroep op *dwaling* heeft gedaan.

ASR heeft nog aangevoerd dat beroep op *dwaling* misbruik van recht oplevert dan wel naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Het hof oordeelde dat Action wel degelijk een redelijk belang heeft bij de omvang van de lift. Het hof stelt voorop dat een zo efficiënt mogelijke bevoorrading (en daarmee: het aantal liftbewegingen) als een gerechtvaardigd ondernemersbelang moet worden aanvaard.

Kortom, mijn docent had gelijk, de volgende cursus is inmiddels geboekt. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVOCaat/PARTNER BRICKS ADVOCATEN, AMSTERDAM