



De verhuurder als concurrent?

voor de hand meer eenduidigheid in de waardering van ruimten te krijgen.

Deze aanzet tot de waardering naar ruimten brengt hopelijk voorts met zich mee dat betrokkenen bij het verwerken van data zich beter realiseren dat niet elk m², in elk geval bij winkelruimten, evenveel waard is. Het opslaan in een (transactie)register dat een winkel een oppervlakte heeft van 480 m² vvo zegt niets. Heeft deze winkel een oppervlakte van 480 m² op begane grond of is de begane grond 120 m² met nog drie verdiepingen van ieder 120 m²? Onderscheid tussen winkelverkoopoppervlakte, wvo, en overige oppervlakte en verder uitgesplitst naar bouwlaag is wel het minste wat verwacht mag worden.

Voorname percentages zijn dus basiswaarderingen. Van geval tot geval moet worden gezien of deze percentages reëel zijn. Afwijking wordt dan echter gemotiveerd. Deze 'motivatieplicht' zal het niveau van de beoordeling en daarmee de acceptatie verhogen.

De echte deskundigen hoeven overigens bij overeenstemming over de waarderingspercentages van de ruimten binnen een winkelpan niet bang te zijn dat hun expertise niet meer nodig is. Zij kunnen nog steeds toegevoegde waarde betekenen ten aanzien van de vergelijkingsfactoren waar het echt op aankomt, zijnde de beoordeling van de vergelijkbaarheid naar stand, oppervlakte, front, vorm en diepte en de bepaling van eventuele correctiefactoren. Voorts is het vaak een hele klus om de staat waarin het gehuurde aan de huurder ter beschikking is gesteld met de juiste oppervlaktes en verdeling hiervan te achterhalen. ←

COMMENTAAR GRAAG VIA E-MAIL:
J.NIJSTEN@HOME.NL

Zie eerder:

- SCN 2011-6, pp 14-17, Waarderen van het pand via de functionele methode.
- SCN 2012-2, pp 17-21, Waardering verkoopruimte op verdieping.
- SCN 2012-4, pp 8-11, Waardering secundaire/overige ruimte op verdieping.

U kunt deze artikelen ook opzoeken in de digitale versie van SCN: www.issuu.com/scnews.nl

Stel u wisselt een dag van beroep en draait een dag mee in de advocatenpraktijk. Uw eerste cliënt is een grote supermarktketen uit het zuiden des lands die u om hulp vraagt bij het volgende probleem. De betreffende supermarkt huurt een supermarkt van circa 1200 vierkante meter van een concurrent, te weten DEEN. Hoewel u uiteraard nog niet zoveel ervaring heeft als advocaat weet u wel dat dit waarschijnlijk een zaak is die zal gaan een om opzegging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik door de eigenaar die toevallig een concurrent is van de huurder.

Helaas voor u is dit niet het geval, de zaak gaat om heel iets anders. Naast de supermarkt is een leegstaande winkelruimte van ongeveer 240 vierkante meter. Deze ruimte heeft de eigenaar onlangs zelf in gebruik genomen en heeft daar een kleine supermarkt onder de naam DEEN geopend, aldus pal naast de supermarkt van uw cliënt. Hoewel u met dit soort zaken nog niet veel ervaring heeft, roept uw eerste rechtsgevoel; dit kan natuurlijk niet! Een verhuurder kan natuurlijk niet zijn eigen huurder concurrentie aandoen.

Ustart meteen een kort geding en vraagt om staking van de supermarktactiviteiten door de verhuurder van uw cliënt. U ziet de uitkomst van het kort geding met vertrouwen tegemoet. Helaas pakt het anders uit. Zowel u als de verhuurder beroepen zich op een arrest van de Hoge Raad van 17 december 2004. Hierin staat – kort gezegd – opgenomen dat bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van ongeoorloofde concurrentie van een verhuurder jegens diens huurder gekeken zal moeten worden naar de wijze waarop en de mate waarin de verhuurder zijn huurder concurrentie aandoet en de belangen die voor

beide partijen betrokken zijn bij deze vorm van concurrentie. In dit geval woog de voorzieningenrechter zwaar mee dat de winkel van de huurder 1200 vierkante meter was en die van de concurrerende verhuurder slechts 240 vierkante meter. Wat de voorzieningenrechter betreft was er dus nauwelijks sprake van overlap van de verschillende assortimenten van de beide supermarkten.

Daarnaast kon de huurder niet goed onderbouwen in hoeverre zij schade leed als gevolg van de concurrentie door de supermarkt van de verhuurder. De voorzieningenrechter merkt hierover op dat het op de weg van de huurder lag om met cijfers te komen waaruit bleek dat de concurrentie een substantiële daling van de omzet tot gevolg had. Deze cijfers kon de huurder niet aanleveren. Tot slot betoogde de verhuurder dat zij geen non-concurrentiebeding in de huurovereenkomst was overeengekomen en dat gelet hierop het dus geen wanprestatie voor de verhuurder opleverde indien zij net als de huurder ook een supermarkt begon. Hoewel de huurder dit betwistte was er tijdens het kort geding onvoldoende gelegenheid om dit punt nog nader uit te zoeken. De vorderingen van de huurder werden evenwel allemaal afgewezen.

Uw eerste zaak verliep dus minder goed dan aanvankelijk met vol vertrouwen verwacht. Het advocaten vak is toch minder eenvoudig dan u had gedacht. Eén tip die u de huurder nog mee kon geven is – ter voorkoming van dergelijke zaken in de toekomst – altijd een non-concurrentiebeding in het huurcontract op te nemen. Was de dag toch nog een beetje succesvol. ←

ANNELOES DE FOUW

ADVocaAT/PARTNER BRICKS ADVOCATEN,
AMSTERDAM