

Memo

Aan: [REDACTED], [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Datum: 15 september 2023

Betreft: geschil met MacMarty Horeca Exploitatie BV

Geachte [REDACTED]

Hierbij bied ik u een juridisch memorandum aan betreffende de rechtspositie van de betrokken partijen, zonder enige vooringenomenheid, gezien het feit dat dit memorandum wordt verstrekt door de gemeente.

Stap 1: Feitenrelaas

- De Gemeente Rijssen-Holten is eigenaar van het Kulturhus-gebouw, dat momenteel verhuurd is aan de Stichting Kulturhus Holten.
- In 2017 heeft MacMarty Horeca Exploitatie BV de positie van huurder (Tastoe) ingenomen na een indeplaatsstellingsovereenkomst.
- De huurovereenkomst bevat een clausule waarin Tastoe (en later MacMarty) het exclusieve recht kregen om de horeca te exploiteren, zolang zij in het bezit waren van een drank- en horecaverunning en de kwaliteit van de exploitatie naar het oordeel van het Kulturhus toereikend was.
- Er is een geschil ontstaan toen MacMarty Horeca Exploitatie BV beweerde dat Kulturhus Holten de overeenkomst schond door zelf cateringdiensten aan te (willen) bieden of deze van andere partijen in te kopen.

Stap 2: Juridische Analyse

1. **Interpretatie van contractbepalingen:** Het geschil draait om de interpretatie van de contractuele bepalingen. Rechtbanken zullen doorgaans rekening houden met de letterlijke bewoordingen van het contract en de intentie van de partijen bij het opstellen ervan. Specifieke aandacht moet worden besteed aan de bewoordingen van de 'exclusiviteitsclausule' en de voorwaarden voor de betrokkenheid van andere partijen.
2. **Schending van de overeenkomst:** Het geschil concentreert zich op de vermeende schending van de overeenkomst door Kulturhus Holten. Het is essentieel om te bepalen of de inkoop of levering van cateringdiensten door andere partijen, inclusief Kulturhus zelf, in strijd is met het exclusieve recht van MacMarty op horeca-exploitatie, en of deze handelingen kunnen worden beschouwd als een schending van de overeenkomst.

3. **Kwaliteitsbepaling:** De betekenis van "kwaliteit" in de context van de overeenkomst is een punt van geschil. Een analyse van de bewoordingen en de bedoeling van deze bepaling is vereist om vast te stellen of er sprake is van schending. Uit de aangeleverde stukken kan geen definitie worden afgeleid.
4. **Opzegmogelijkheid:** Hoewel de overeenkomst voorziet in een opzegmogelijkheid vóór 31 december 2024, zijn er geen documenten beschikbaar die een officiële opzegging vermelden. Opzegging is derhalve niet aan de orde.
5. **De rol van de gemeente:** het 'Eigen Haard-arrest' dient voor het handelen van de gemeente als leidraad. Indien sprake is van een tekortkoming van voldoende gewicht op grond van de redelijkheid en de billijkheid dan is er een rol van de gemeente als eigenaar weggelegd in deze kwestie.
6. **Bewijslast:** De partij die beweert dat er een tekortkoming is, draagt over het algemeen de bewijslast om die tekortkoming aan te tonen. In dit geval zou de verhuurder moeten aantonen dat de door de huurder geleverde kwaliteit niet voldoet aan de contractuele vereisten, terwijl de huurder zou moeten bewijzen dat de verhuurder actief concurrentie aangaat.

Tussenconclusie: In dit stadium lijkt het geschil te draaien om de interpretatie van de contractbepalingen en de vraag of er schendingen van de overeenkomst hebben plaatsgevonden. Een definitieve beoordeling zou afhangen van de volledige bewijsvoering en de specifieke juridische argumenten die beide partijen naar voren brengen. Het is mijn inziens belangrijk dat partijen streven naar een minnelijke schikking om verdere juridische kosten en onzekerheden te vermijden. Indien de partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, kan het raadzaam zijn om een onafhankelijke derde partij, zoals een mediator of arbiter, in te schakelen om het geschil te beoordelen en aanbevelingen te doen voor een oplossing.

Nadere analyse rechtspraak:

Casus Verkoop Bloemen: "Bloemenstrijd in de Supermarkt"

In dit arrest oordeelde de Hoge Raad dat een bepaling die concurrentie beperkte, in beginsel werd toegestaan. Dit oordeel werd gesteund door het feit dat deze bepaling niet tot doel had de mededinging te beperken. In deze zaak had de verhuurder een deel van haar supermarkt verhuurd aan een huurder voor de verkoop van bloemen en planten. De huurovereenkomst bevatte een specifieke clausule:

*"Periodiek zal de supermarkt een bloemen- en/of plantenaanbieding in de landelijke folder plaatsen. U (de huurder) zult hiervan tijdig in kennis worden gesteld. De verhuurder zal deze aanbieding zelf verkopen in de supermarkt."*¹

Op een later moment wilde de verhuurder echter rechtstreekse concurrentie aangaan met de huurder door een apart verkooppunt voor bloemen en planten in hetzelfde gebouw te openen. Dit leidde tot bezwaren van de huurder, omdat dit niet was verwacht bij het aangaan van de huurovereenkomst. De Hoge Raad vond dat de huurder redelijkerwijs mocht verwachten dat de huurovereenkomst concurrentie zou beperken. Het doel was niet om de mededinging te beperken, maar om het bedrijf van de huurder levensvatbaar te maken. Hierdoor kon de huurder de acties van de verhuurder tegenhouden. In een winkel-winkelconstructie moet de verhuurder zich in principe onthouden van concurrentie met de huurder, tenzij anders overeengekomen.

¹ HR 17 december 2004, ECLI:NL:HR:2004:AR2768, r.o. 3.1.

Casus Fotostudio: "Fotoconflict in de Stopera"

In het kortgedingvonnis oordeelde de rechtbank Amsterdam in een zaak vergelijkbaar met het eerdere arrest (*Casus verkoop bloemen*). Hier ging het om een huurovereenkomst tussen de gemeente Amsterdam en een fotostudio in het gebouw dat nu bekend staat als de Stopera.²

In deze huurovereenkomst was overeengekomen dat de huurder in de fotokiosk fotokopieerapparatuur zou plaatsen voor bezoekers van het Stadhuis/Muziektheater om fotokopieën te maken. In 2015 wilde de gemeente echter pasfotoautomaten in de Stopera plaatsen, wat leidde tot bezwaren van de huurder. De huurder startte een procedure om de gemeente te dwingen deze automaten te verwijderen en verdere plaatsing te verbieden.

De rechtbank oordeelde dat de huurder redelijkerwijs mocht verwachten dat de huurovereenkomst geen concurrentie zou toestaan. Het plaatsen van de pasfotoautomaat leidde tot omzetverlies voor de huurder, vooral gezien de specifieke locatie en beperkte mogelijkheden om alternatieve diensten aan te bieden. De rechtbank vond dat de gemeente handelde in strijd met de redelijkheid en billijkheid door concurrentie aan te gaan met de huurder. Daarom moest de gemeente de pasfotoautomaat verwijderen.

Casus Kerstcafé: "Kerstsfeer versus Restaurantbelangen"

Deze zaak betrof een verhuurder van een tuincentrum die in de periode van 1 november tot 23 december een Kerstcafé exploiteerde, wat concurrentie met de gehuurde restaurantgedeelte van de huurder tot gevolg had. Hoewel er geen concurrentiebeding was overeengekomen, oordeelde het hof dat de verhuurder gehouden was om aan de huurder het rustig genot van het gehuurde restaurantgedeelte te verschaffen. Door het Kerstcafé te exploiteren in dezelfde periode waarin de huurder het grootste deel van haar omzet behaalde, had de verhuurder gehandeld in strijd met deze verplichting en tevens onrechtmatig jegens de huurder.³

Conclusie:

In essentie laten de besproken juridische gevallen zien dat het recht op concurrentie in huurovereenkomsten tussen huurders en verhuurders sterk afhankelijk is van de specifieke omstandigheden en de oorspronkelijke bedoeling van de overeenkomst. Hoewel concurrentie in principe niet verboden is, kan deze worden beperkt indien dit redelijkerwijs niet was voorzien bij het aangaan van de huurovereenkomst en als het afbreuk doet aan het genot van de huurder, met mogelijk omzetverlies als gevolg.

Op dit moment ontbreekt overtuigend bewijs voor schending van kwaliteitsnormen door Tastoe, aangezien de definitie van kwaliteit niet expliciet is vastgelegd en dus een subjectieve kwestie blijft, waarbij Kulturhus de beslissende autoriteit is.

Het Kulturhus en MacMarty Horeca Exploitatie BV kunnen nu overwegen om gezamenlijk een addendum of vaststellingsovereenkomst op te stellen om duidelijkheid te scheppen over aangelegenheden met betrekking tot exclusieve horeca-exploitatie en kwaliteitsnormen. Hierin kunnen zij bijvoorbeeld concreet definiëren wat exclusiviteit inhoudt, welke objectieve kwaliteitscriteria van toepassing zijn en welke specifieke ruimtes binnen het pand door Tastoe mogen worden benut voor haar bedrijfsvoering. Deze stap kan bijdragen aan het verhelderen van de lopende situatie en het voorkomen van mogelijke geschillen, mits beide partijen hiermee instemmen.

² Rb. Amsterdam 19 mei 2016, ECLI:NL:RBAMS:2016:3070.

³ Hof Arnhem-Leeuwarden 2 april 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:2914.