

## Huur en contractenrecht

- mr. drs. J.H.M. (Jan) Spanjaard



## Corona en contract

- HR 24 december 2021, ECLI:NL:HR:2021:1974:
  - Geen gebrek in de zin van art. 7:204 BW;
  - Wel onvoorziene omstandigheden in de zin van art. 6:258 BW;
- Berekenmethode Hof Amsterdam:
  - Alleen TVL meegenomen;
  - TVL gaat af van lasten (en wordt dus niet opgeteld bij omzet).



## Grootste gemene deler

- Behandelen rol Corona voor bestaande contracten:
  - overmacht (art. 6:75 BW);
  - onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW);
  - redelijkheid en billijkheid (art. 6:248 BW).
- Voor nieuwe contracten:
  - geef het een plek: Meer overmacht!
  - De MAC clausule.



## Corona en contract

- Art. 6:258 BW nu ruimere toepassing?
- Wat te doen met contracten met Russische bedrijven na inval in Oekraïne?
  - Tal van advocaten: gemeente kan contract met Gazprom beëindigen ogv art. 6:258 BW;
  - Wat vindt u?



## Reputatieclausules

- Voor aanbestedingen: meer kwalitatieve criteria?
- Voor private partijen: reputatieclausule?  
→ achtergrond: cancelcultuur en dwang om standpunt in te nemen.
- Voorbeelden:  
→ The Voice;  
→ Overmars.
- “U mag geen handelingen uitvoeren of daarbij betrokken zijn die onze reputatie kunnen schaden. Een overtreding vormt reden deze overeenkomst op te zeggen/te ontbinden.”



## Reputatieclausules

- HR 5 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1652 (ING/Yin Yang):  
“3.2. Het hof heeft terecht tot uitgangspunt genomen dat op banken op grond van hun maatschappelijke positie ook ten aanzien van niet-consumenten, de verplichting kan rusten een betaalrekening aan te bieden (vgl. voor consumenten art. 4:71f Wft). Het heeft daarbij eveneens terecht zwaar laten wegen dat het zonder betaalrekening vrijwel onmogelijk is om deel te nemen aan het maatschappelijk verkeer en om een bedrijf te exploiteren.”



- “3.3. Anders dan onderdeel 1.4 aanvoert, heeft het hof niet miskend dat banken een gerechtvaardigd belang kunnen hebben om cliënten te weigeren vanwege toezichtrechtelijke eisen of integriteitsrisico’s, en dat dit belang eraan in de weg kan staan een bank te verplichten een betaalrekening aan te bieden. Het hof heeft het belang van ING in dit opzicht onderzocht en afgewogen tegen het belang van Yin Yang c.s. Het is tot de conclusie gekomen dat tussen deze belangen onevenredigheid bestaat, en dat het belang van ING in de omstandigheden van dit geval niet in de weg staat aan een verplichting tot het aanbieden van een betaalrekening (zie rov. 3.12-3.14), maar wel aan een verplichting tot het faciliteren van het storten van contant geld (rov. 3.8).”



## Maatschappelijke positie; wie nog meer?

- Energiemaatschappijen:  
art. 37b Fw.
- Nu ook art. 6:258 BW voor stijgende brandstofprijzen en voor stijgende energieprijzen?
- Grote verhuurders?
- Wat vindt u?





## Hoe op te lossen?

- Opzegclausule!
- Ontbindingsclausule laat zich ook bedenken, met name omdat art. 6:265 BW van regelend recht is.
- Maar... die ambtshalve toetsing op grond van art. 7:231 BW jo. 6:265 BW kan roet in het eten gooien.  
(zie: HR 28 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1810; *Eigen Haard*)

## Huur en franchise

- Franchise sinds 1 januari 2021 wettelijk geregeld.
- Artikelen 7:911-922 BW.
- Inmiddels de nodige kortgedingvonnissen.

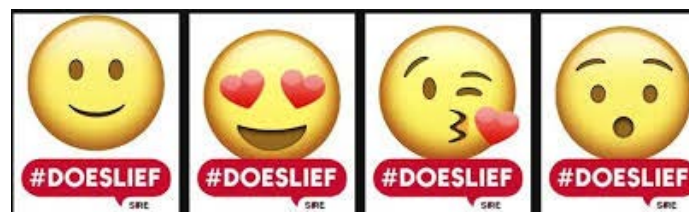


## Franchise en huur – huurbedingen?

- Nog steeds geldend recht:
  - Rb Rotterdam 18 februari 2013, WR 2013/61 (Miss Etam);
  - Voorstel in voorontwerp: pas 290-huur aan in die zin dat duur huur = duur franchise;
  - Wetgever: beginnen we niet aan.
- Mag dan maar alles? → invloed 7:912 BW.

## Artikel 7:912

- De franchisegever en de franchisenemer gedragen zich jegens elkaar als een goed franchisegever en een goed franchisenemer.



## Inspiratiebron: Art. 7:611 BW

- “De werkgever en de werknemer zijn verplicht zich als een goed werkgever en een goed werknemer te gedragen.”
- Ooit in 1907 ingevoerd, vooral om arbeidsverhoudingen te reguleren. Achtergrond: aan goede trouw werd minder gedaan en OD was nog beperkt tot strijd met de wet en strijd met het recht.
- Achtergrond: werknemer is afhankelijk en verdient extra bescherming.
- Artikel legt vooral verantwoordelijkheden op werkgever.
- Werknemer heeft ook plichten.

## Contractenrecht

- HR 15 november 1957, NJ 1958/67 (Baris/Riezenkamp) en HR 19 oktober 2007, ECLI:NL:HR:2007:BA7024, NJ 2007/565 (Vodafone/ETC).
- Art. 2 ABV 2017:  
“Wij hebben een zorgplicht. U bent ook zorgvuldig tegenover ons en u mag van onze dienstverlening geen misbruik maken.”

Inmiddels *het* instrument voor (voorzieningen)rechters om teleurgestelde franchisenemers aan hun trekken te laten komen.

## Ontzorgplicht?

- Artikel 7:919: Franchisegever wordt verplicht franchisenemer met raad en daad bij te staan.
- Ongevraagd of desgevraagd?
- Hoe ver strekt deze zorgplicht.
- Mijn kristallen bol: deze verplichting kon wel eens de nieuwe bron van veel franchiserechtspraak zijn.





## Informatie: geen prognoseplicht

- 2. (...) a. het ontwerp van de franchiseovereenkomst, inclusief bijlagen; b. een weergave van inhoud en strekking van voorschriften betreffende door de franchisenemer te betalen vergoedingen, opslagen of andere financiële bijdragen of betreffende de van hem verlangde investeringen; c. informatie over: 1°. de wijze waarop en de frequentie waarmee het overleg tussen de franchisegever en de franchisenemers plaatsvindt, alsmede, indien aanwezig, de contactgegevens van het vertegenwoordigende orgaan van de franchisenemers; 2°. de mate waarin en de wijze waarop de franchisegever, al dan niet via een afgeleide formule, in concurrentie kan treden met de franchisenemer; en 3°. de mate waarin, de frequentie waarmee en de wijze waarop de franchisenemer kennis kan nemen van omzetgerelateerde gegevens die de franchisenemer betreffen of voor zijn bedrijfsvoering van belang zijn.
- 3. a. informatie over zijn financiële positie; en b. financiële gegevens met betrekking tot de beoogde locatie van de franchiseonderneming, of, bij gebreke daaraan, financiële gegevens van een of meer door de franchisegever vergelijkbaar geachte onderneming of ondernemingen, waarbij de franchisegever de vergelijking op grond van deze vergelijking acht.
- 4. Overige relevante informatie



## Onderzoeksplicht franchisenemer

- Art. 7:915 BW:  
“De beoogd franchisenemer treft binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid de nodige maatregelen om te voorkomen dat hij onder de invloed van onjuiste veronderstellingen overgaat tot het sluiten van de franchiseovereenkomst.”
- Onderzoeksplicht franchisenemer bestaat nu al.
- Kan worden afgeleid uit HR 27 november 2015, ECLI:NL:HR:2015:3424, *JOR* 2016/53, m.nt. Dammingh (Van der Valk/Inbev) en Hof Den Bosch 29 november 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:5317, *NJF* 2017/27 (Van der Valk/Inbev).
- Zie verder: HR 20 februari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2587, NJ 1998/493 (Briljant Schreuders/ABP).

## Stilzitten: art. 7:914

- Na verstrekking informatie en conceptovereenkomst 4 weken stilzitten.
  - Rechtstreeks ontleend aan art. 27 WER (België).
  - In België wordt de soep heel heet gegeten.
  - Bekend uit onroerend goed: art. 7:2 BW.
  - Bekend uit e-commerce: art. 6:230o BW.
  - Nieuwe norm voor algemene voorwaarden naast art. 6:234/230e BW?
  - Gaat een stand still helpen?
- 
- Tijdens standstill geen aanbod intrekken: Rb Midden-Nederland 30 juni 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:2840 (Domino's Pizza).

## Franchise en huur en corona

- Hof Amsterdam 5 januari 2021, ECLI:NL:GHAMS:2021:16 (Irabra/Brazuca):  
Huur en (omzetafhankelijke) franchisefee bij helfte.
- Opmerkelijk, want voorheen voornamelijk huur.
- Wel te billijken, zie ook: Vزر. Rb Amsterdam 25 juni 2020,  
ECLI:NL:RBAMS:2020:7458 (Clubs & Subs).

Dank voor uw aandacht!

- Jan Spanjaard
- family LAW advocatuur
- 085-2101112
- [jan.spanjaard@familylaw.com](mailto:jan.spanjaard@familylaw.com)

