De verhuurder doet huurder concurrentie aan. Mag dat?



Dit was de vraag die aan de orde was in een zaak die ik behandelde voor Fotostudio Heno. Kort gezegd luidt de casus als volgt.

Fotostudio Heno huurt sinds begin jaren 90 een kleine ruimte in de passage van de Stopera in Amsterdam. Zij gebruikt deze ruimte om pasfoto's te maken, dit is ook de reden dat zij zich aldaar heeft gevestigd. Op grond van de huurovereenkomst die zij hiervoor sloot met de gemeente Amsterdam is Fotostudio Heno gehouden om het gehuurde gedurende de openingstijden van de Stopera geopend te houden. Is de Stopera gesloten, zoals op zaterdag en zondag, dan is ook Fotostudio Heno gesloten.

Op enig moment blijkt dat de gemeente Amsterdam voornemens is om pasfotoautomaten in de stadsdeelkantoren, dus ook in de Stopera, te plaatsen. Fotostudio Heno maakt hiertegen bezwaar maar dat mag niet baten. Bij de aanbesteding die de gemeente Amsterdam in dit kader uitschrijft, wordt Fotostudio Heno niet geselecteerd.

Na wat vertraging wordt in januari 2016 de pasfotoautomaat geplaatst.

Fotostudio Heno start een kort geding om de gemeente Amsterdam er toe te bewegen de automaat te verwijderen. Zij stelt in dit kader primair dat aan haar exclusiviteit is toegezegd in de Stopera. Daarnaast stelt Fotostudio Heno dat de plaatsing van de pasfotoautomaat kwalificeert als een gebrek althans dat de gemeente hierdoor te kort schiet in haar verplichtingen jegens Fotostudio Heno.

De kantonrechter stelt Fotostudio Heno in het gelijk. Geoordeeld wordt dat voldoende aannemelijk is dat aan Fotostudio Heno exclusiviteit is toegezegd. Daarnaast oordeelt de kantonrechter dat de plaatsing van de pasfotoautomaat eveneens kwalificeert als een gebrek. Dit omdat Fotostudio Heno bij aanvang van de huurovereenkomst de concurrentie van een pasfotoautomaat niet hoefde te verwachten. Voorts oordeelt de kantonrechter dat de plaatsing van een pasfotoautomaat in strijd is met het goed verhuurderschap. De kantonrechter verwijst hier naar de wijze waarop aan Fotostudio Heno in het onderhavige geval concurrentie door de gemeente Amsterdam wordt aangedaan.

De gemeente Amsterdam dient de pasfotoautomaat dan ook te verwijderen.

Het gehele vonnis is hier terug te lezen.

Jurjan Adriaansens

adriaansens@m2advocaten.nl