

WAT HEBBEN VAKANTIEPARKEN, TANKSTATIONS EN DE MEDEDINGSWET MET ELKAAR TE MAKEN ?



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*
Foto: [Harry Heuts](#)

“*Vier het leven*” is de slogan waarmee de VVV vakantievierders naar Texel probeert te krijgen. Eind vorig jaar had een grondeigenaar op Texel echter iets heel anders te vieren, namelijk de opheffing van een concurrentiebeding.

Graag breng ik je het [arrest](#) van de Hoge Raad onder de aandacht omdat het consequenties kan hebben voor iedere onroerende zaak waarop een concurrentiebeding rust. En dat kan (negatieve) gevolgen hebben voor de waarde van dit soort objecten.

De casus

Deze zaak betrof twee percelen grond gelegen aan de weerszijden van dezelfde weg. Die percelen werden verkocht en in de akte van levering is een concurrentiebeding opgenomen. Simpel gezegd mocht de koper (of diens rechtsopvolgers) op de percelen geen benzinetankstation (doen) exploiteren. Exploitatie was echter wel toegestaan als de brandstoffen ingekocht werden via een met name genoemd bedrijf.

Effectief kon er dus geen benzine verkocht worden van een ander merk dan het merk dat door dat bedrijf werd gevoerd.

De Hoge Raad werd gevraagd of deze beperking in strijd was met artikel 6 Mededingingswet. Als dat het geval was, dan zou het beding sneuvelen en zou de eigenaar met iedere oliehandelaar in onderhandeling mogen gaan over toekomstige leveranties van aardolieprodukten.

De Hoge Raad wijst in haar uitspraak erop dat “een overeenkomst naar haar aard mededingingsbeperkend is als na individueel en concreet onderzoek van de inhoud en doel van de overeenkomst en de economische en juridische context blijkt, dat zij naar haar aard schadelijk kan zijn voor de goede werking van de normale mededinging van de betrokken markt”. (zie overweging 3.5.1).

De eigenaar stelt dat Texel een aparte geografische markt is, nu niet aannemelijk is dat autobezitters snel naar de overkant varen om daar te tanken of vice versa. Ook speelt mee dat er geen mogelijkheid is voor de eigenaar om op een andere locatie dan de onderhavige een tankstation te exploiteren.

Op basis hiervan en nog andere, niet door mij vermelde overwegingen, komt de Hoge Raad tot de conclusie dat het concurrentiebeding in strijd is met artikel 6 van de Mededingingswet en dus als niet geschreven moet worden beschouwd.

Conclusie

Afname-verplichtingen of concurrentiebedingen kunnen zich altijd verheugen in een warme belangstelling. Simpelweg omdat het de concurrentie belemmert. En economen wijzen er altijd op dat het ontbreken van concurrentie nadelige gevolgen heeft voor een maatschappij.

Maar als voor een onroerende zaak, of dat nu een café is of een tankstation, een concurrentiebeding of afname-verplichting geldt, dan heeft dat wel gevolgen voor de waarde van deze objecten.

Op grond van het besproken arrest kan nu geconcludeerd worden dat het afhangt van de individuele omstandigheden of zo'n beding stand houdt. Oftewel: de waarde van dit soort objecten is nu niet zondermeer duidelijk. Telkens zal een inschatting gemaakt moeten worden of het beding rechtsgeldig is.

Dit is niet alleen van belang voor de exploitant van het object, maar bijvoorbeeld ook voor de bank die de aankoop wellicht wil financieren. Als het beding strijdig is met de wet, kan de waarde van het onderpand minder of juist meer zijn.

Vraag: is verplichte verhuur-bemiddeling bij een vakantiepark houdbaar ?

In dat kader kom ik op het volgende. Op Texel zijn veel vakantieparken waar de individuele vakantiebungalows gekocht kunnen worden. In de contracten is doorgaans opgenomen dat bij (eventuele) verhuur dit dient te lopen via een specifiek aangewezen bemiddelingsburo. Op overtreding van dit beding staat dan een boete.

Zelfs als het toegestaan is om zelf te verhuren, dan is verhuur via een ander bemiddelingsburo (met betere service of lagere kosten) nog steeds niet mogelijk.

Ik vraag mij op grond van het arrest van de Hoge Raad af of dit soort bedingen eigenlijk nog wel rechtsgeldig zijn. Het betreft bij dit soort parken altijd een specifieke (geografische) markt omdat de eigenaar van de vakantiebungalow deze niet eenvoudig kan oppakken en neer kan zetten in een ander vakantieoord.

Ik ben benieuwd wat jij er van vindt.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)



