VANIERSEL LUCHTMAN ADVOCATEN

04 november 2014



Contactpersoon
Rob van Seumeren

Contact
r.seumeren@vil.nl

Vakgebieden
Vastgoedrecht

Maakt bemiddelaar aanspraak op beloning bij ontwikkeling supermarktvastgoed?

LZI Vastgoed Ontwikkeling BV ("LZI") is een bedrijf dat zich richt op projectontwikkeling. In dat kader zou LZI bemiddelen ten behoeve van een nieuwe supermarkt van Ahold. LZI is met Ahold overeengekomen dat zij een beloning zou ontvangen voor bemiddeling bij het vinden van een locatie voor het realiseren van een supermarkt (inclusief parkeerplaatsen). Deze beloning van 1 miljoen gulden zou zijn verschuldigd zodra een bouwvergunning onherroepelijk zou zijn geworden.

Ahold wilde een locatie voor een supermarkt met een bedrijfsoppervlakte van 3500 m2 en 400 parkeerplaatsen op één niveau. LZI heeft in augustus 2000 een mogelijk geschikte locatie aan Ahold bekend gemaakt, te weten de Vierhavenstrip in Rotterdam.

Ahold is vervolgens in de periode augustus 2000 tot medio 2002 bezig geweest met het ontwikkelproject. Gezien de onzekerheid of Ahold toestemming zou krijgen van de gemeente Rotterdam voor de realisatie van de door haar gewenste supermarkt, heeft Ahold zich teruggetrokken.

Tien jaar later, in 2011 heeft Ahold op de desbetreffende locatie een bedrijfsruimte ten behoeve van een supermarkt gehuurd.

LZI vorderde vervolgens van Ahold een bedrag van € 453.780,21 op grond van de overeengekomen bemiddelingsfee. De rechtbank Haarlem heeft in eerste aanleg deze vordering van LZI afgewezen. Tegen deze beslissing is LZI in hoger beroep gegaan.

Het Hof Amsterdam oordeelt hetzelfde als de rechtbank Haarlem en wijst de vordering van LZI af. LZI deed (vergeefs) een beroep op ongerechtvaardigde verrijking en het recht op een redelijke bemiddelingsfee, aangezien Ahold zich uiteindelijk op de door LZI

aangedragen locatie heeft gevestigd. Daar ging het Hof niet in mee. Volgens het Hof is Ahold niet bevoordeeld en er is evenmin door de bemiddeling een bouwvergunning tot stand gekomen tussen Ahold en de gemeente Rotterdam. Nu de bouwvergunning niet is verleend, kan LZI daarom geen aanspraak maken op de overeengekomen bemiddelingsfee, ook geen deel daarvan.

Deze uitspraak geeft een goed beeld van de grote (financiële) belangen die gemoeid zijn bij supermarktvastgoed.

Heeft u nadere vragen over dit onderwerp, dan kunt u contact opnemen met één van onze Vastgoed & Omgeving specialisten.

Deze blog bevat algemene informatie en is met veel aandacht en zorgvuldigheid geschreven. Juridisch advies is echter altijd maatwerk. Wint u dus in een voorkomend geval altijd deskundig juridisch advies in. (Lees onze disclaimer op vil.nl/disclaimer).