

Uit de rechtspraak

AFGEBROKEN ONDERHANDELINGEN

In Nederland geldt het beginsel van contractvrijheid. Dat betekent dat men zelf mag bepalen om al dan niet een overeenkomst te sluiten. De consequentie hiervan is voorts dat een partij, die in onderhandeling is met een andere partij, deze onderhandelingen mag beëindigen. Er bestaat in beginsel geen onderhandelingsplicht. Het kan echter zijn dat bij de andere partij een gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan dat op enigerlei wijze een overeenkomst tot stand zal komen. Het zonder meer staken van de onderhandelingen is dan onrechtmatig. In de praktijk leidt deze regel tot onzekerheid over iemands rechtspositie. Uw collega Viseur was daar getuige van.

Mevrouw Ploeg erfde van haar vriend een woonhuis. Zij wenste dat huis te verkopen. Daartoe schakelde zij de makelaar Viseur in. De achtertuin van het te verkopen woonhuis grensde aan het woonhuis van mevrouw Ploeg.

TE KOOP

Viseur adviseerde mevrouw Ploeg een vraagprijs van f 200.000,00. Eén van de eerste kijkers was de heer Dekker. Dekker vertelde Viseur dat hij het woonhuis wilde kopen voor de vraagprijs. Voorwaarde was echter dat de feitelijke overdracht zou plaatsvinden in februari en het notarieel transport in juni.

Viseur ging opgetogen naar mevrouw Ploeg. Mevrouw Ploeg wilde niet over het aanbod nadenken omdat zij niet het gehele pand wenste te verkopen maar een deel van de achtertuin in eigendom wilde behouden. Zij zou dat dan kunnen voegen bij haar eigen

tuin. Bovendien had zij bezwaren tegen het transport in juni. Dat vond zijn toch wel rijkelijk laat. Als het transport al zo laat zou moeten plaatsvinden dan behoorde daartegenover een vergoeding te staan.

Viseur bracht de boodschap over aan Dekker. Dekker herhaalde zijn aanbod en stelde een vergoeding voor van f 2000,00 voor de late levering. Terzake van de wens van Ploeg om een deel van de achtertuin te behouden stelde Dekker voor dat Ploeg gratis en zo lang als ze op het adres woont, een deel van de tuin ter grootte van circa 50m² in gebruik zou mogen houden. Als alternatief stelde Dekker voor dat Ploeg het deel van circa 50m² in eigendom zou mogen behouden maar dat dan de koopsom met f 7.000,00 zou dalen.

EINDE

De reactie van mevrouw Ploeg was rigoureuzer dan Viseur had verwacht. Mevrouw Ploeg trok de opdracht in en wilde niet langer onderhandelen. Viseur gaf blijk van zijn teleurstelling aan Dekker. Dekker op zijn beurt was niet alleen teleurgesteld maar ook erg boos. Hij wilde het er niet bij laten zitten.

DOORONDERHANDELEN

Dekker stapte naar de Rechter en vorderde dat mevrouw Ploeg zou worden veroordeeld om een overeenkomst te sluiten met Dekker inhoudende dat mevrouw Ploeg aan Dekker verkoopt het woonhuis tegen een koopsom van f 193.000,00 waarbij een deel van de achtertuin bij Ploeg zou blijven. Subsidiar verzocht Dekker om Ploeg te veroordelen om de onderhandelingen met Dekker te hervatten ter voltooiing van de koopovereenkomst.

OORDEEL EN BEROEP

De Rechtbank meende dat inderdaad een koopovereenkomst tussen partijen tot stand is gekomen. Mevrouw Ploeg kon zich hiermee niet verenigen. Zij had immers toch tijdig laten weten dat zij het aanbod van Dekker niet wilde aanvaarden? Mevrouw Ploeg ging dan ook in hoger beroep.

Het Gerechtshof onderschreef het standpunt van mevrouw Ploeg. Weliswaar heeft Dekker de door Ploeg gestelde koopprijs geboden, maar zij heeft vervolgens in ieder geval niet het andere onderdeel van het bod van Dekker geaccepteerd. Vervolgens heeft Dekker twee alternatieve nieuwe biedingen gedaan maar ook deze zijn niet door Ploeg aanvaard. Enige koopovereenkomst is dan ook niet totstandgekomen.

Vervolgens werd de vraag behandeld of er mogelijkerwijze sprake zou zijn van een rechtsverhouding tussen Ploeg en Dekker die ertoe zou leiden dat mevrouw Ploeg niet zonder meer de onderhandelingen mocht staken. Het Gerechtshof kwam Dekker ten zeerste tegemoet in zijn redentie. Vast stond immers dat Dekker mevrouw Ploeg vergaand tegemoet wilde komen. Partijen waren elkaar wel bijzonder dicht genaderd bij het sluiten van een koopovereenkomst. Het had volgens het Hof derhalve op de weg van mevrouw Ploeg gelegen om inhoudelijk te reageren op de alternatieve biedingen van Dekker. Door echter de onderhandelingen zonder meer af te breken hield mevrouw Ploeg geen rekening met de gerechtvaardigde belangen van Dekker bij de aankoop van het woonhuis en handelde zij dus onzorgvuldig en onrechtmatig.

Desalniettemin werden de vorderingen van Dekker door het Hof afgewezen. Naar mening van het Hof kan immers niet eenduidig

worden vastgesteld wanneer mevrouw Ploeg van haar zijde de onderhandelingen reëel zou hebben hervat alsmede tot welk resultaat dit zou moeten leiden. Een veroordeling van mevrouw Ploeg om door te onderhandelen werd daarom niet gegeven. Een dergelijke veroordeling zou in praktische zin immers niet ten uitvoer gelegd kunnen worden. Daarmee had Dekker de procedure juridisch gewonnen maar praktisch verloren. (*De namen zijn, zoals altijd, gefingeerd*).

mr J.A.M. van de Sande, advocaat te Rotterdam

Telnr.: 010 - 436 51 51

Faxnr.: 010 - 436 02 72