

Onderhandelingen afgebroken. Claimen? Wat kunt u adviseren?

Afgebroken onderhandelingen. U zit met een teleurgestelde cliënt (laten we stellen een kandidaat verkoper), nadat de kandidaat koper de onderhandelingen heeft afgebroken. Er is langdurig onderhandeld, er zijn substantiële kosten gemaakt en andere kandidaat kopers zijn ook nog eens dun gezaaid. Uw cliënt wil proberen de deal af te dwingen of wenst zijn gederfde winst vergoed te zien. Wat kunt u hem adviseren ofwel wat is de stand van zaken hierover in literatuur en jurisprudentie?

De mogelijke acties. Uw cliënt kan bij een rechtbank in beginsel de volgende vorderingen instellen:

1. Vorderen dat koper wordt verplicht *om te goeder trouw de onderhandelingen* voort te zetten. Wijst een rechter een dergelijk gebod toe, dan betreft het een inspanningsverplichting om door te moeten onderhandelen. Dat betekent concreet dat partijen zich reëel en redelijk moeten opstellen in het overleg over de overgebleven onderhandelingspunten, niet mogen terugkomen op punten waarover reeds overeenstemming is bereikt, elkaar een redelijke termijn moeten gunnen om een voorstel te overwegen en niet mogen onderhandelen of overeenkomsten mogen sluiten met derden;
2. Schadevergoeding van koper vorderen. Daarbij kan het gaan om vergoeding van het positieve contractsbelang (veelal de gederfde winst) en vergoeding van het negatieve contractsbelang (veelal de gemaakte kosten).

Voorwaarde wetslagen actie. Om met een dergelijke vordering bij de rechter kans van slagen te hebben, dient eerst vast te komen staan dat de onderhandelingen in een dermate vergevorderd stadium verkeerden, dat het afbreken daarvan niet meer geoorloofd is. Pas als er sprake is van onaanvaardbaar afbreken, kom je dus toe aan de vraag of en zo ja, welke actie in te stellen. In mijn vorige artikel (“Onderhandelingen afbreken .. alle vrijheid ..of toch niet?”) heb ik de norm voor de beoordeling van de schadevergoedingsplicht bij afgebroken onderhandelingen behandeld. De Hoge Raad heeft in het arrest CBB/JPO (HR 12 augustus 2005, NJ 2005, 467) duidelijk gesteld dat aansprakelijkheid voor afgebroken onderhandelingen niet snel wordt aangenomen.

Of een claim kan worden toegewezen, is sterk afhankelijk van de beoordeling van de feiten en omstandigheden. In de gevallen dat vorderingen zijn toegewezen, betroffen het kwesties, waarbij in feite reeds een (bijna) perfecte koopovereenkomst was gesloten of bijvoorbeeld een voorovereenkomst was gesloten, op grond waarvan partijen verplicht waren verder te onderhandelen, terwijl dat niet is gebeurd.

Uw cliënt/advies. Zou uw cliënt een sterke zaak (kunnen) hebben, dan is het, naast het bovenstaande, zinnig om ook het navolgende aan hem/haar mee te geven:

- Een toegewezen vordering om *onderhandelingen* voort te zetten betekent niet dat er een verplichting bestaat *om te contracteren*. Kan namelijk van (ver)koper in redelijkheid niet gevergd worden dat hij verder onderhandelt of het contract sluit, dan houdt het in feite op; in de jurisprudentie zijn genoemd: blijvende onwil bij koper en/of volledig verstoorde verhoudingen;
- Vorderingen tot vergoeding van het positieve contractsbelang worden zelden toegewezen. Heeft uw cliënt al een sterke zaak, dan ontspint zich bij de rechter vervolgens vaak nog een discussie over de omvang van die gederfde winst. Deze discussie kan leiden tot een lager bedrag dan (ver)koper wellicht voor ogen heeft gehad;
- Komt een rechtbank tot het oordeel dat verkoper er in dit geval niet op mocht vertrouwen dat de beoogde overeenkomst tot stand zou komen, doch dat de onderhandelingen zover waren gevorderd dat koper de onderhandelingen niet mocht afbreken zonder de door verkoper in dat verband in redelijkheid gemaakte kosten te vergoeden, dan *kan* het negatieve contractsbelang voor vergoeding in aanmerking komen. Zo ja, dan volgt ook

hier veelal een discussie over de hoogte van de gemaakte kosten en in hoeverre die voldoende in verband staan met de gevoerde onderhandelingen. En ook dan kan de uitkomst tegen vallen.

Tenslotte: is van (bijna) bereikte overeenstemming in de zaak van uw cliënt geen sprake geweest, of is dat onvoldoende te bewijzen, dan is het verstandig uw cliënt (tenminste) in overweging te geven van de voorgestane rechtsmaatregelen af te zien.

Conclusie. De conclusie luidt dat uw cliënt, de verkoper in mijn voorbeeld, duidelijk dient te worden geadviseerd dat Nederlandse rechters niet snel een koper zullen verplichten tot het (alsnog) sluiten van een koopovereenkomst en evenmin zal die koper eenvoudig worden veroordeeld tot het betalen van een substantiële schadevergoeding. Ook bij duidelijke gevallen zal een partij, als de andere partij zich uitgebreid verweert, de nodige (juridische) hobbels hebben te nemen. Geen Amerikaanse toestanden derhalve: rijk worden van een claim is hier zelden aan de orde.

Auteur van dit artikel © :

mr. Enno Schets
013-5331752/06-57644156
www.cpok.nl

Disclaimer: Hoewel aan de inhoud en samenstelling van dit artikel de grootste zorg en aandacht is besteed, aanvaardt de auteur geen enkele aansprakelijkheid voortvloeiende uit het gebruik daarvan. Raadpleeg in voorkomend geval steeds een op dit terrein gespecialiseerd advocaat.