

Voorkom schadeclaim bij afbreken van onderhandelingen

Leg voor begin van besprekingen vast onder welke omstandigheden een partij in aanmerking komt voor vergoeding van kosten

Daphne Castelijns
en Marc Janssen

Bij aanvang van (langduri-ge) onderhandelingen zouden partijen moeten nagaan of het verstandig is om van tevoren vast te leggen onder welke omstandigheden een partij voor kosten- en/of schadevergoeding in aanmerking komt. De Hoge Raad heeft recentelijk geoordeeld over een door partijen gesloten overeenkomst ten aanzien van onderhandelingen; er zou exclusief door een Vereniging van Eigenaren met een aannemer wor-

den onderhandeld over de voorwaarden van de opdracht tot renovatie. Partijen zouden streven naar de totstandkoming van een aanbesteding en indien de onderhandelingen niet zouden slagen zou de VVE een vergoeding aan de aannemer betalen 'als dat zou zijn overeengekomen'. Nu dit niet was overeengekomen bestond er geen recht op schadevergoeding, aldus de Hoge Raad. Dikwijls gaan aan de totstandkoming van een overeenkomst onderhandelingen vooraf. Volgens vaste jurisprudentie zijn partijen in principe vrij deze onderhandelingen af te breken. Echter, dit kan

onaanvaardbaar zijn wanneer bij de wederpartij het gerechtvaardigd vertrouwen is ontstaan in het totstandkomen van de overeenkomst of in verband met andere omstandigheden van het geval. Dit is een 'strengere en tot terughoudendheid nopen de' maatstaf. Als dan toch een partij de onderhandelingen verbreekt, kan het zijn dat

Als partij stopt met onderhandelen kan ze schadevergoeding verschuldigd zijn aan de wederpartij

deze een schadevergoeding verschuldigd is aan de wederpartij. Met het sluiten van de overeenkomst met daarin de onderhandelingsverplichting, had de VVE echter de discussie omtrent het antwoord op de vraag of sprake is van 'gerechtvaardigd vertrouwen' vermeden. De onderhandelingsplicht berustte immers op de overeenkomst (tot onderhandelen) zelf. Aldus was slechts de vraag of de contractueel overeengekomen onderhandelingsverplichting was nagekomen. De Hoge Raad sloot zich bij het oordeel van het gerechtshof aan dat van onrechtmatig afbreken

van onderhandelingen geen sprake was. De VVE had zich voldoende ingespannen en de aannemer had onvoldoende feiten gesteld om aan te nemen dat nadere onderhandelingen nog zinvol konden worden geacht. Opvallend is dat in het arrest de leer van afgebroken onderhandelingen nauwelijks aan de orde komt. De toepassing van deze leer hebben partijen met het sluiten van de overeenkomst als het ware omzeild. De Hoge Raad oordeelde dat het hof geen onjuiste maatstaf bij de uitleg van de overeenkomst heeft aangelegd. Het hof kon niet alleen

op basis van de tekst maar ook op basis van de strekking ervan oordelen dat voor een vergoedingsverplichting een nadere overeenkomst was vereist. Die was er echter niet. Voorts had de aannemer onvoldoende gesteld om aan te nemen dat op grond van redelijkheid en billijkheid toch een verplichting tot vergoeding bestond. Het arrest laat zien hoe een mogelijke schadeclaim bij mislukte onderhandelingen enerzijds kan worden omzeild, en anderzijds onnodig wordt prijsgegeven. Wanneer partijen niets zouden hebben afgesproken over het afbreken van onderhandelingen, dan had de

aannemer mogelijk met een beroep op het 'gerechtvaardigd vertrouwen in het totstandkomen van een overeenkomst' een vergoeding kunnen krijgen. Door echter contractueel vast te leggen dat slechts zal worden vergoed als partijen dat overeenkomen en vervolgens dat niet overeen te komen, heeft de aannemer dat beroep weggegeven en krijgt hij niets. Mr. D.D. Castelijns en mr. M.A.J.G. Janssen zijn advocaten bij het wetenschappelijk bureau van Banning nv in Den Bosch.

