

4.5. De tekst van artikel 15 sub c van de OSB-voorwaarden 2007 schrijft voor dat artikel 7:662 en verder BW van toepassing zijn indien de opdrachtgever, in dit geval Hilton, inbesteedt. Kern van het geschil is dus de vraag of in dit geval sprake is van inbesteding. CSU stelt dat indien Hilton de schoonmaakwerkzaamheden zelf gaat verrichten er per definitie sprake is van inbesteding, dat de tegenhanger is van uitbesteding: het overdragen van een bedrijfsactiviteit aan een externe partij. Hilton heeft in dat verband het volgende aangevoerd. [Naam B.V.] is bij het aangaan van het schoonmaakcontract door Hilton ingeschakeld voor het meerwerk. Om bedrijfseconomische redenen als gevolg van Covid-19 en de te verwachten bezetting over 2020 en begin 2021 is dit meerwerk niet meer nodig. Hilton Amsterdam had en heeft eigen schoonmakers in dienst voor de basis-werkzaamheden. Het hotel moet immers altijd worden schoongemaakt, ongeacht de bezettingsgraad. De kamerbezetting en de benutting van de openbare ruimtes en congressalen bepalen echter hoe *frequent* er moet worden schoongemaakt en met *hoeveel fte*. Het contracteren met een schoonmaakbedrijf heeft dus het voordeel dat Hilton meer flexibiliteit heeft in de bemensing. De medewerkers van CSU verrichtten voor het overgrote deel de werkzaamheden in de publieke ruimtes, waarvan de frequentie van de schoonmaak sterk is gedaald.

4.6. Hilton heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat sprake is van een sterke teruggang in de kamerbezetting en benutting van de openbare ruimtes, zoals dat bij alle hotels (in het duurdere segment) in Amsterdam het geval is als gevolg van Covid-19. Het meerwerk, waarvoor CSU is ingeschakeld, is niet meer beschikbaar. Ook Hilton gaat dat werk niet verrichten. Van 48,6 fte per week aan benodigd schoonmaakpersoneel vóór Covid-19 heeft Hilton thans nog voor 19,4 fte aan schoonmaakpersoneel nodig. Het voorgaande brengt mee dat in dit geval niet kan worden gesproken van inbesteding. De beschermingsgedachte van richtlijn 2001/23/EG wordt hiermee niet geschonden. Die geldt als het werk verricht blijft worden en dat is hier niet het geval. Hilton heeft onweersproken gesteld dat de schoonmaakmedewerkers die bij haar in dienst zijn op dit moment betaald thuis zitten, terwijl de medewerkers van CSU het nog aanwezige werk verrichten. Hilton houdt de CSU-medewerkers op dit moment nog aan het werk omdat zij daar toch voor moet betalen.

4.7. Nu geen sprake is van inbesteding zijn evenmin de artikelen 7:662 BW en verder van toepassing en bestaat er in dit geval geen overnameverplichting voor het personeel van CSU. De gevorderde voorzieningen zullen dan ook worden afgewezen.

4.8. CSU zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten zoals hierna in de beslissing vermeld.

5 De beslissing

De voorzieningenrechter

- 5.1. weigert de gevraagde voorzieningen,
- 5.2. veroordeelt CSU in de proceskosten, aan de zijde van Hilton begroot op € 656,- aan griffierecht en € 980,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen met de wettelijke rente over deze bedragen vanaf veertien dagen na betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,
- 5.3. veroordeelt CSU in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 157,- voor salaris advocaat, te vermeerderen met € 82,- en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit vonnis plaatsvindt, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,
- 5.4. verklaart deze kostenveroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. C.M.E. de Koning, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. L. Oostinga, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 27 augustus 2020.

RCR 2020/85

RECHTBANK AMSTERDAM

29 juli 2020, nr. 8611673

(Mr. I.H.J. Konings)

Art. 6:258, 7:204 BW

ECLI:NL:RBAMS:2020:3730

Huur bedrijfsruimte. Coronacrisis. Onvoorzien omstandigheden. Huurprijvermindering winkelruimte.

Kan vanwege onvoorzien omstandigheden (coronapandemie en de daarop gevolgde overheidsmaatregelen) de huurder van een winkel voorlopig volstaan met betaling van 50% van de over de maanden april tot en met juni 2020 verschuldigde huur?

Sinds 1 maart 2019 huren gedaagden een winkelruimte van eiser. Art. 25.3 van de op de huurovereenkomst toepasselijke Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkelruimte (ROZ) bevat een boetebepaling in geval van te late betaling. Gedaagden hebben naar aanleiding van de door de overheid afgekondigde Covid-19-pandemie maatregelen de exploitatie van de winkel op 12 maart 2020 gestaakt. Gedaagden hebben de huur van de maanden april tot en met juni 2020 slechts gedeeltelijk betaald. Op 16 juni 2020 hebben gedaagden de winkel weer geopend. In onderhavige kort geding procedure bij

de kantonrechter vordert eiser dat gedaagden bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, veroordeeld zullen worden om de achterstallige huur, incassokosten en de contractuele boete te betalen, nu gedaagden tekort zijn geschoten in de nakoming van hun verplichtingen uit de huurovereenkomst. Gedaagden menen dat er sprake is van een gebrek dan wel van onvoorziene omstandigheden en hebben voorgesteld om 50% van de huur te betalen.

Ktr. (vzr.): In dit kort geding gaat het om de vraag of het aannemelijk is dat de bodemrechter zal oordelen, gelet op de gevolgen van wat hierna met de coronacrisis zal worden aangeduid, dat van gedaagden niet kan worden verwacht dat zij de huurbetalingsverplichting over de maanden april tot en met juni 2020 volledig nakomen. De kantonrechter oordeelt dat het beroep van gedaagden op overmacht niet opgaat, omdat de prestatie zelf (het betalen van de huur) niet belemmerd wordt door de coronacrisis. Van een gebrek in de zin van art. 7:204 BW is sprake als het genot van het gehuurde wordt verhinderd door een staat of eigenschap van de zaak of door een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid. Of dit het geval is, kan buiten beschouwing blijven nu het beroep op onvoorziene omstandigheden doel treft, aldus de kantonrechter. De beperkende maatregelen van de overheid als gevolg van de coronacrisis kunnen worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheden in de zin van art. 6:258 BW. Voorshands is de kantonrechter dan ook van oordeel dat partijen de gevolgen van de crisis niet in de overeenkomst hebben verdisconteerd. In het licht van de aard van de overeenkomst en de verkeersopvattingen behoren de gevolgen van de coronacrisis en van de daarop gevolgde overheidsmaatregelen echter niet geheel voor rekening van gedaagden te komen. Aldus is het aannemelijk dat de bodemrechter bij een oordeel over een vordering tot huurverlaging van gedaagden de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid zal aanmerken en een huurvermindering redelijk zal achten. Vooruitlopend op de uitkomst van een mogelijke bodemprocedure bepaalt de kantonrechter dat gedaagden kunnen volstaan met betaling van 50% van de over de maanden april tot en met juni 2020 verschuldigde huur. De gevorderde wettelijke handelsrente is toewijsbaar vanaf de datum van dagvaarding. De gevorderde contractuele boetes worden afgewezen.

Zie ook:

- HR 1 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BB8098, NJ 2008/85;
- Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3494;
- Rb. Amsterdam 17 juli 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:3508, NJF 2020/307;
- Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914, RVR 2020/64;

- Rb. Noord-Nederland 21 juli 2020, ECLI:NL:RBNNE:2020:2540;
- Rb. Overijssel 3 juni 2020, ECLI:NL:RBOVE:2020:1906;
- Rb. Rotterdam 18 juni 2020, ECLI:NL:RBROT:2020:5583, NJF 2020/246;
- H. van Noort, 'De gevolgen van de corona-crisis voor commerciële huurovereenkomsten', *Bb* 2020/36;
- M. van Schoonhoven-Sloot & E. Schelhaas, 'De impact van Corona op de huur van bedrijfsruimte – geen business as usual', *TvHB* 2020/3;
- R.P.J.L. Tjittes & J.V. Tetelepta, 'Lessen uit de eerste rechterlijke uitspraken over de COVID-19-crisis en onvoorziene omstandigheden en overmacht bij commerciële contracten', *Contracteren* 2020/3, p. 101-111.

Zie anders:

- Rb. Gelderland 29 mei 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2768, RCR 2020/72, RVR 2020/67.

Wenk:

Naar aanleiding van het uitbreken van de Covid-19 pandemie zijn verschillende uitspraken gedaan die verband houden met een verzoek tot huurprijzvermindering van bedrijfsruimten. Een dergelijk verzoek wordt vaak gegrond op art. 7:204 BW (een gebrek) en/of art. 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden). In het onderhavige geval oordeelt de kantonrechter in kort geding dat het beroep op onvoorziene omstandigheden doel treft, waardoor het beroep op een gebrek in de zin van art. 7:204 BW verder buiten beschouwing blijft (zie nader over art. 7:204 BW bijv. de uitspraak van de Rb. Gelderland van 29 mei 2020, genoemd onder 'Zie anders'). Voor een geslaagd beroep op onvoorziene omstandigheden (art. 6:258 BW) moet sprake zijn van (i) onvoorziene omstandigheden die (ii) van dien aard zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten, en (iii) in het licht van de aard van de overeenkomst of de verkeersopvatting niet voor rekening komen van de partij die zich op art. 6:258 BW beroept (lid 2). Dat de kantonrechter de coronacrisis kwalificeert als een onvoorziene omstandigheid is in lijn met de rechtspraak. Hetzelfde geldt voor de vergaande overheidsmaatregelen, voor zover partijen hier niet mee bekend waren bij het sluiten van de overeenkomst. Voor een geslaagd beroep op art. 6:258 BW wordt in huurgeschillen met betrekking tot bedrijfsruimten de maatschappelijke en financiële positie van partijen in aanmerking genomen (zie onder

meer Rb. Gelderland 29 mei 2020, ECLI:NL:RBGEL:2020:2768, rov. 4.3 en Rb. Amsterdam 11 juni 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:2914, rov. 3.8), evenals de vraag of het een vrijwillige sluiting betreft (zie bijv. de uitspraken van de Rb. Amsterdam van 17 juli 2020). Met deze omstandigheden houdt de kantonrechter in het onderhavige geval ook rekening. Als aan de voorwaarden voor een geslaagd beroep op art. 6:258 BW is voldaan, wordt veelal uitgegaan van een gelijke verdeling van het (financieel) nadeel dat geleden wordt als gevolg van de coronacrisis (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Rb. Amsterdam van 11 juni 2020 en de Rb. Noord-Nederland van 21 juli 2020). Tot eenzelfde verdeling komt de kantonrechter in deze zaak.

A.M.M. Hendriks

Vonnis inzake

[Eiser], gemachtigde: mr. M. Hadid (VB Legal BV),
tegen

1. [Gedaagde sub 1] O.A.S.,
 2. [Gedaagde sub 2] B.V.,
 3. [Gedaagde sub 3],
 4. [Gedaagde sub 4],
- gedaagden, gemachtigde: mr. A. Elyahiaoui.

Kantonrechter (als voorzieningenrechter):

Verloop van de procedure

Bij dagvaarding van 3 juli 2020, met producties heeft [eiser] een voorziening gevorderd.

Ter zitting van 22 juli 2020 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden. Voor [eiser] is de gemachtigde verschenen. Voor [gedaagden] c.s. is de gemachtigde verschenen. [Eiser] heeft op voorhand nadere stukken in het geding gebracht. De gemachtigde hebben ter zitting de standpunten van partijen toegelicht, Elyahiaoui aan de hand van pleitaantekeningen met producties. Namens [eiser] is de eis gewijzigd. Na verder debat is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald.

Gronden van de beslissing

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende.
 - 1.1. [Gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] zijn eigenaren van [gedaagde sub 1] O.A.S. en [gedaagde sub 2] BV.
 - 1.2. [Gedaagde sub 1] O.A.S. en [gedaagde sub 2] BV huren met ingang van 1 maart 2019 de winkelruimte aan de [adres] te [plaats] van [eiser]. De huurprijs bedraagt € 5.584,17 per maand inclusief btw. Voor de eerste 24 maanden geldt een huurkorting van € 500,00.
 - 1.3. Op de huurovereenkomst zijn de Algemene Bepalingen Huurovereenkomst Winkel-

ruimte (ROZ) van 17 september 2020 van toepassing. [Gedaagde sub 3] en [gedaagde sub 4] zijn op grond van de huurovereenkomst zowel gezamenlijk als afzonderlijk zakelijk en hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit de huurovereenkomst.

1.4. Artikel 25.3 van bovengenoemde Algemene Bepalingen bevat een boetebepaling in geval van te late betaling.

1.5. [Gedaagden] c.s. exploiteert een kledingwinkel in het gehuurde. Nadat de overheid naar aanleiding van de Covid-19-pandemie maatregelen heeft afgekondigd, heeft [gedaagden] c.s. de exploitatie van de winkel op 12 maart 2020 gestaakt.

1.6. Van april tot en met juni 2020 hebben [gedaagden] c.s. de huur slechts deels betaald.

1.7. Op 16 juni 2020 heeft Beij c.s. de winkel weer geopend.

Vordering

2. [Eiser] vordert – kort gezegd – dat [gedaagden] c.s. bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, veroordeeld zal worden om de achterstallige huur te betalen, incassokosten en de contractuele boete.

3. [Eiser] stelt hiertoe dat [gedaagden] c.s. tekort zijn geschoten in de nakoming van hun verplichtingen uit de huurovereenkomst en daardoor ook de boete zijn verschuldigd. Ter zitting heeft de gemachtigde van [eiser] bevestigd dat betaling van de huur voor een bovengenoemd appartement (€ 1.100,00), dat ook door [gedaagden] c.s. wordt gehuurd, in deze procedure niet is gevorderd. Hij heeft daarmee het bedrag van de huurachterstand aangepast.

Verweer

4. [Gedaagden] c.s. voert aan dat – zo begrijpt de kantonrechter – sprake is van onvoorziene omstandigheden, te weten de pandemie, met de daarmee gepaard gaande gezondheidsrisico's, en de als gevolg daarvan door de overheid opgelegde verplichting om binnen te blijven. [Gedaagden] c.s. hebben gekozen om ten behoeve van de veiligheid van hun personeel en hun klanten de winkel te sluiten. Zij hebben slechts eenmalig een bedrag van € 4.000,00 aan overheidssteun ontvangen, waarmee zij de huur van juli 2020 hebben kunnen voldoen. [Gedaagden] c.s. zal in een bodemprocedure huurprijsvermindering gaan vorderen, omdat – zo begrijpt de kantonrechter – sprake is van een gebrek dan wel van onvoorziene omstandigheden. Hij heeft voorgesteld om 50% van de huur te betalen, maar [eiser] wil daarover niet onderhandelen.

Beoordeling

5. In dit kort geding dient te worden beoordeeld of de in deze zaak aannemelijk te achten omstandigheden een ordemaatregel

vereisen dan wel of de vordering van [eiser] in een bodemprocedure een zodanige kans van slagen heeft dat het gerechtvaardigd is op de toewijzing daarvan vooruit te lopen door het treffen van een voorziening zoals gevorderd.

6. [Eiser] heeft voldoende onderbouwd dat hij een spoedeisend belang heeft bij zijn vordering, nu hij de huurinkomsten nodig heeft om zijn doorlopende (hoge) lasten te betalen.

7. Het gaat hier in de kern om de vraag of het aannemelijk is dat de bodemrechter zal oordelen, gelet op de gevolgen van wat hierna met de coronacrisis zal worden aangeduid, dat van [gedaagden] c.s. niet kan worden verwacht dat hij de huurbetalingsverplichting over de maanden april tot en met juni 2020 volledig nakomt. De kantonrechter begrijpt het standpunt van [gedaagden] c.s. aldus, dat hij in een bodemprocedure zal vorderen dat de huurprijs voor die maanden dient te worden vermindert tot 50% en dat daarom in dit kort geding – vooruitlopend op de uitkomst in de bodemprocedure – niet meer dan 50% van de huur kan worden toegewezen.

8. Voor zover [gedaagden] c.s. een beroep doet op overmacht, gaat dit niet op. In dit geval wordt de prestatie zelf (het betalen van de huur) namelijk niet belemmerd door de coronacrisis.

9. Van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW is sprake als het genot van het gehuurde wordt verhinderd door een staat of eigenschap van de zaak of aan een andere niet aan de huurder toe te rekenen omstandigheid. Het was weliswaar niet onmogelijk voor [gedaagden] c.s. om gedurende de maanden april tot en met juni 2020 in het gehuurde zijn bedrijf uit te oefenen, maar de uitbraak van de pandemie en de maatregelen die de overheid daarna heeft getroffen hebben een grote impact gehad op de bedrijfsvoering van [gedaagden] c.s.. Of dit omstandigheden zijn die niet aan de huurder zijn toe te rekenen, kan buiten beschouwing blijven nu het beroep op onvoorziene omstandigheden doel treft.

10. Voor een geslaagd beroep op onvoorziene omstandigheden als bedoeld in artikel 6:258 BW moet sprake zijn van omstandigheden die bij het aangaan van de overeenkomst in de toekomst liggen en die niet (stilzwijgend) door partijen in de overeenkomst zijn verdisconteerd. Daarnaast moeten de omstandigheden van dien aard zijn dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat de wederpartij (hier [eiser]) ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst verlangt. Een wijziging wordt niet uitgesproken voor zover de omstandigheden naar de aard van de overeenkomst of de verkeersopvatting voor rekening komen van degene die zich daar op beroept.

11. De beperkende maatregelen van de overheid als gevolg van de coronacrisis kunnen

worden aangemerkt als onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat partijen bij het sluiten van de huurovereenkomst voor ogen hebben gehad dat zich een wereldwijde gezondheidscrisis zou voltrekken, die heeft geleid tot overheidsmaatregelen (nationaal en internationaal) die het gebruik van een groot deel van de middenstandsbedrijfsruimte voor een langere periode juridisch en/of feitelijk onmogelijk maken, dan wel ernstig belemmeren. Voorshands is de kantonrechter dan ook van oordeel dat partijen de gevolgen van deze crisis niet in de overeenkomst hebben verdisconteerd. In het licht van de aard van de overeenkomst en de verkeersopvattingen behoren de gevolgen van de coronacrisis en van de daarop gevolgde overheidsmaatregelen echter niet geheel voor rekening te komen van [gedaagden] c.s. Hij hoefde bij het aangaan van de huurovereenkomst niet te verwachten dat het huurgenot, dat wil zeggen de mogelijkheid om het gehuurde als winkel te exploiteren, zou worden aangetast door een crisis van dit formaat.

12. Het is aannemelijk dat de bodemrechter bij een oordeel over een vordering tot huurverlaging van [gedaagden] c.s. de coronacrisis als onvoorziene omstandigheid zal aanmerken en een huurvermindering redelijk zal achten. In hoeverre dit in deze concrete situatie een huurprijsverlaging rechtvaardigt, is in dit kort geding niet op voorhand vast te stellen. [Gedaagden] c.s. heeft daartoe onvoldoende inzicht gegeven in zijn financiële situatie. Zo is niet bekend en kan dus niet meegewogen worden hoe het bedrijf er voor stond bij aanvang van de corona-crisis. Verder is van belang dat [gedaagden] c.s. er zelf voor heeft gekozen om de winkel per direct geheel te sluiten. Anders dan horecaondernemingen, waren winkels daartoe niet verplicht. Met inachtneming van de nodige maatregelen (anderhalve meter afstand houden, een deurbeleid) was het mogelijk om klanten toe te laten. De winkel is pas op 16 juni 2020 weer geopend, terwijl er al eerder (in mei 2020) versoepelingen in de maatregelen hebben plaatsgevonden. Het is aannemelijk dat [gedaagden] c.s. bij het open houden dan wel eerder openen van de winkel wel enige omzet had kunnen hebben. Daarentegen is de winkel gelegen in het centrum van [plaats], waar het na de verplichte sluiting van de horecabedrijven en het wegblijven van toeristen erg stil werd, zeker na het advies om thuis te blijven en alleen voor noodzakelijke activiteiten naar buiten te gaan. [Eiser] heeft van zijn zijde slechts naar voren gebracht dat hij een particuliere belegger is en dat hij over meerdere verhuurpanden in [plaats] beschikt. Gesteld noch gebleken is dat hij niet in staat is om mee te delen in de nadelige financiële gevolgen van de coronacrisis.

13. Met deze omstandigheden zal rekening moeten worden gehouden.

14. De kantonrechter zal bepalen dat, vooruitlopend op de uitkomst van een mogelijke bodemprocedure, [gedaagden] c.s. kan volstaan met betaling van 50% van de over de maanden april tot en met juni 2020 verschuldigde huur. [Gedaagden] c.s. moet dus nog € 7.468,75 betalen. De gevorderde wettelijke handelsrente over dit bedrag is toewijsbaar. Nu [eiser] geen ingangsdatum noemt voor de verschuldigde rente, zal deze vanaf de datum van dagvaarding worden toegewezen.

15. De gevorderde contractuele boetes worden afgewezen. Niet valt uit te sluiten dat deze boetes in de bodemprocedure worden gematigd of geheel terzijde worden gesteld op grond van de redelijkheid en billijkheid, vanwege de exceptionele situatie waarvan sprake is.

16. De buitengerechtigde kosten worden slechts toegewezen over het door [gedaagden] c.s. te betalen bedrag.

17. Gelet op de uitkomst van deze procedure, waarbij partijen over en weer op punten in het ongelijk zijn gesteld, zullen de proceskosten worden gecompenseerd.

Bestissing

De kantonrechter: veroordeelt [gedaagden] c.s. tot betaling aan [eiser] van:

a. € 7.468,75, te vermeerderen met de wettelijke handelsrente over dit bedrag vanaf 3 juli 2020 en

b. € 780,00 aan incassokosten; compenseert de proceskosten, in die zin dat partijen ieder hun eigen kosten dragen.

verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

wijst af het meer of anders gevorderde.

Dit vonnis is gewezen door mr. I.H.J. Konings, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 29 juli 2020 in tegenwoordigheid van de griffier.

RCR 2020/86

RECHTBANK AMSTERDAM

22 juli 2020, nr. C/13/673076 / HA ZA 19-1042 (Mr. R.H.C. Jongeneel)

Art. 6:217 BW

ECLI:NL:RBAMS:2020:3900

Totstandkoming overeenkomst. Afgebroken onderhandelingen. Subject to contract. Vergoeding negatief contractsbelang.

Is een koopovereenkomst tot stand gekomen nu het aanbod van koper onder voorbehoud van ondertekening van de koopover-

eenkomst is gedaan (subject to contract) en koper de overnameonderhandelingen afbreekt voordat de koopovereenkomst is getekend? Mocht verkoper erop vertrouwen dat koopovereenkomst tot stand zou komen? Dient koper de onderhandelingskosten te vergoeden?

Verkoper en koper zijn in onderhandeling getreden over de verkoop van de Exterus-groep. Koper heeft een indicative offer gedaan onder voorbehoud van onder meer ondertekening van de transactiedocumentatie (subject to contract). Vervolgens hebben partijen een exclusiviteitsovereenkomst gesloten waarin ook is opgenomen dat het aanbod van koper onder voorbehoud is van ondertekening van de transactiedocumentatie. Partijen wisselde concepten uit van de koopovereenkomst en komen tot een lijst van openstaande punten. Daarna trekt koper zich terug uit de onderhandelingen. Verkoper vordert nakoming van de koopovereenkomst en stelt dat koper de exclusiviteitsovereenkomst heeft geschonden door overnamegesprekken te voeren met een concurrent van verkoper. Daarnaast stelt koper de verkoper aansprakelijk voor het positief contract-sbelang, dan wel het negatief contractsbelang.

Rb.: Koper is niet gehouden tot nakoming van de koopovereenkomst. Uit de indicative offer en de exclusiviteitsovereenkomst blijkt dat het aanbod van koper afhankelijk is gesteld van ondertekening van de koopovereenkomst. Nu die niet is ondertekend is er ook geen koopovereenkomst tot stand gekomen. Koper heeft niet in strijd met de exclusiviteitsovereenkomst gehandeld, aangezien de exclusiviteit alleen gold ten aanzien van overnamegesprekken door verkoper met andere kopers. Koper is ook niet aansprakelijk voor het positief contractsbelang. Het aanbod van koper was subject to contract, waardoor er geen sprake is van een gerechtvaardigd vertrouwen van verkoper dat de koopovereenkomst tot stand zou komen voordat de koopovereenkomst zou zijn getekend. Koper is wel aansprakelijk voor het negatief contractsbelang (onderhandelingskosten). Koper heeft namelijk de onderhandelingen eenzijdig en onverwacht stopgezet terwijl de onderhandelingen ver waren gevorderd en partijen aanzienlijke kosten hadden gemaakt.

Zie ook:

- HR 29 februari 2008, ECLI:NL:HR:2008:BC1855, RCR 2008/42, RN 2008/37 (Vollenhoven/Shell);
- HR 12 augustus 2005, ECLI:NL:HR:2005:AT7337, NJ 2005/467 (CBB/JPO);
- HR 26 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF9414, NJ 2004/460 (Regiopolitie/Hovax);