

Wesley, Yolante en de juridische gevolgen van het afbreken van onderhandelingen

21-06-2016 11:28

Arme Wesley en Yolante. Hadden ze toch bijna voor ruim acht ton een aannemer aan hun fiets hangen. Bouwbedrijf STB Exclusive Projects uit Etten-Leur had in 2013 aangeboden hun vakantieopsteking op Ibiza te verbouwen voor de lieve som van €879.000, en de Sneijderjes hadden dat aanbod geaccepteerd.



Of beter gezegd: ze hadden toegezegd het aanbod te zullen accepteren. Ziet u het verschil? Tot twee keer toe beloofde Yolante de opdrachtbevestiging van STB te zullen ondertekenen en terug te zullen sturen, maar beide keren bleef ondertekening uit. En toen de zaakwaarnemer van het stel een half jaar later een aannemer vond die de verbouwing voor de helft wilde doen, was de familie Sneijder snel klaar met STB. Jammer genoeg was STB toen nog niet helemaal klaar met de familie Sneijder.

STB had namelijk nogal wat tijd en geld in de voorbereiding van het project geïnvesteerd, en wilde die investering niet voor eigen rekening te nemen. STB vond dat er een aannemingsovereenkomst tot stand was gekomen, of dat het bekende paar in ieder geval een flinke schadevergoeding moest betalen. Nadat STB eerst beslag had laten leggen op de WK-vergoeding van Sneijder, en daar vervolgens [stoer over had gedaan](#) ('Als Wesley meegaat naar Brazilië, is hij de enige voetballer die gratis speelt'), startte de aannemer in 2014 een rechtszaak, waarin hij een kleine €140.000 aan schadevergoeding eiste.

Met de schrik vrij

Wesley en Yolante kwamen grotendeels met de schrik vrij. [De rechtbank](#) vond namelijk niet dat partijen mondeling of schriftelijk tot overeenstemming waren gekomen. De sms-jes van Yolante, waarin ze had beloofd de opdrachtbevestiging van STB te zullen ondertekenen, achtte de rechtbank daarvoor onvoldoende, mogelijk ook omdat een aannemingsovereenkomst met particulieren volgens de wet alleen schriftelijk tot stand kan komen. Wel vond de rechtbank dat de onderhandelingen tussen partijen zo ver waren gevorderd dat STB een vergoeding moest krijgen voor de gemaakte voorbereidingskosten.

Partijen die met elkaar onderhandelen zijn namelijk verplicht rekening te houden met elkaars gerechtvaardigde belangen. Uitgangspunt is weliswaar dat het partijen vrij staat de onderhandelingen af te breken, maar er zijn gevallen waarin het afbreken van de onderhandelingen onaanvaardbaar wordt geacht. In sommige gevallen mogen partijen de onderhandelingen helemaal niet afbreken en zijn ze verplicht verder te onderhandelen. In andere gevallen mogen partijen de onderhandelingen niet afbreken zonder eerst schadevergoeding te betalen. In het onderhavige geval bleef de veroordeling van de rechtbank beperkt tot een kleine €22.000.

VASTGOED JOURNAAL

En zo hebben de Sneijdertjes onbedoeld voor leuke jurisprudentie gezorgd. Zo vaak gebeurt het namelijk ook weer niet, dat het afbreken van contractuele onderhandelingen onrechtmatig wordt geacht.

Jonathan Gal is vastgoedadvocaat en partner bij Buren Legal.

Jonathan Gal