

LEGAL UPDATE

Net naast het net gevist of toch niet?

Datum: 31 maart 2022

Een koopovereenkomst van commercieel vastgoed komt tot stand door [aanbod en aanvaarding](#). Dit lijkt een vrij eenvoudig uitgangspunt, maar toch vinden er regelmatig discussies plaats over de vraag of er in een specifiek geval een koopovereenkomst tot stand is gekomen.

Zo ook in een zaak die zich afspeelde bij het Gerechtshof Amsterdam. De gemeente Den Helder had aan de heer Scholte, na diverse onderhandelingen, een finaal aanbod gedaan om het voormalig postkantoor waarin het museum en het atelier van de heer Scholte gevestigd waren voor € 600.000,-- te kopen. Hierop heeft de advocaat van de heer Scholte geantwoord met: *"Zoals bericht wil de heer Scholte het pand kopen, ook het aanbod om daarvoor € 6 ton te voldoen is bespreekbaar."*

Kan op basis van deze mededeling worden geconstateerd dat het aanbod van de gemeente Den Helder om tot koop over te gaan is aanvaard en dat er daarmee sprake is van een koopovereenkomst? Het Gerechtshof Amsterdam [oordeelt](#) van niet. Er moet volgens het Gerechtshof Amsterdam sprake zijn van bewoordingen waaruit onmiskenbaar volgt dat het aanbod, inclusief de voorwaarden, wordt aanvaard. Door vornoemde mededeling komt slechts tot uitdrukking dat: *"het de wens van de heer Scholte is om het pand te kopen en dat het aanbod van de gemeente voor de heer Scholte 'bespreekbaar' is"*.

Deze zaak illustreert dat het belangrijk is om, wil je een aanbod aanvaarden, dit te doen door middel van een duidelijke (en bij voorkeur schriftelijke) verklaring, waaruit blijkt dat je met het aanbod, inclusief de daarbij geldende voorwaarden, akkoord gaat.

Heeft de heer Scholte dan geheel naast het net gevist? Dat niet. Het Gerechtshof Amsterdam oordeelt weliswaar dat de reactie van de advocaat van de heer Scholte niet aan te merken is als een aanvaarding, maar oordeelt wel dat de gemeente Den Helder de onderhandelingen met de heer Scholte niet zonder meer heeft mogen afbreken. De gemeente Den Helder wordt veroordeeld om de schade die de heer Scholte als gevolg hiervan heeft geleden en nog zal lijden te vergoeden.

Dit is een Legal Update van de teams Commercieel Vastgoed en Commercial Contracting & Dispute Resolution.

Voor meer informatie:

Justine van Lochem

+31 30 25 95 572

justinevanlochem@vbk.nl

Marcel Ruygvoorn

+31 30 25 95 646

marcelruygvoorn@vbk.nl