

5.5. verklaart [eiser] niet ontvankelijk in zijn vordering tegen [gedaagde 2] vof,

5.6. compenseert de proceskosten, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt,

5.7. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.W. van der Veen, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. M. van Leeuwen, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 17 augustus 2018.

## RVR 2018/83

### RECHTBANK AMSTERDAM

6 juni 2018, nr. C/13/647218 / KG ZA 18-412  
(Mr. M. van Walraven)

Art. 3:36, 6:217, 7:2 BW

ECLI:NL:RBAMS:2018:3842

### Aanbod en aanvaarding. Verkoop bedrijfsruimte.

**Is er een (mondelijke) koopovereenkomst tot stand gekomen en moet verkoper haar aanbod aan koper voor verkoop van een bedrijfsruimte gestand doen?**

*Verkoper, een beleggingsmaatschappij, is eigenaar van een bedrijfspand. Verkopend makelaar heeft het bedrijfspand onder de aandacht gebracht van de makelaar van koper, een onderneming in o.a. de aan- en verkoop van onroerend goed voor derden. Na bezichtiging van het bedrijfspand heeft koper bij e-mail van 20 maart 2018 een bod van € 1.020.000 uitgebracht met een leveringsdatum van 1 juni 2018 en een aantal overige voorwaarden. Dezelfde dag doet verkopend makelaar per e-mail een tegenbod waarin verkoper met nagenoeg alle voorwaarden van koper akkoord gaat, behoudens met betaling door haar van het honorarium van de aankopend makelaar. Verkoper doet haar tegenbod onder het voorbehoud van goedkeuring van haar RvC en een financierende bankinstelling. De volgende dag geeft (de makelaar van) koper per e-mail aan dat het tegenvoorstel van verkoper akkoord is, maar dat het honorarium van de makelaar bespreekpunt blijft. Afgesproken wordt dat partijen bij elkaar zullen komen om een intentieovereenkomst op te stellen en te bespreken. Deze bespreking heeft nooit plaatsgevonden. Koper meent dat sprake is van een koopovereenkomst. Verkoper stelt dat geen overeenstemming bestaat.*

*Vzr.: In geschil is of tussen partijen een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Voor het onderhavige bedrijfspand geldt niet het schriftelijkheidsvereiste ex art. 7:2 BW. Aanbod en aanvaarding (art. 6:217 BW) kunnen daarom in elke vorm geschieden en kunnen in één of meer-*

*dere gedragingen besloten liggen. Of sprake is van aanbod en aanvaarding is afhankelijk van hetgeen partijen jegens elkaar hebben verklaard, en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs mochten toekennen, hebben afgeleid (art. 3:36 BW). De aanvaarding van koper van het tegenbod van verkoper, dat op zijn beurt een acceptatie is van een groot deel van het oorspronkelijke aanbod van koper, maakt aannemelijk dat partijen overeenstemming hebben bereikt over de essentialia. Partijen hadden uitsluitend nog het voornemen om te onderhandelen op detailniveau en over ondergeschikte zaken. Dat gecommuniceerd is via de makelaars, staat in dit geval niet aan de totstandkoming van een koopovereenkomst in de weg. Hetzelfde geldt voor de door verkoper gemaakte voorbehouden (goedkeuring RvC en financierende instelling). Partijen zijn niet overeengekomen dat zij hun overeenstemming zouden vastleggen in een koopovereenkomst, waardoor alleen de subsidiaire vordering van koper, een veroordeling van verkoper om een koopbevestiging (intentieovereenkomst) aan koper te doen toekomen, toewijsbaar is. De primaire vordering, medewerking aan een schriftelijke koopovereenkomst, wordt afgewezen.*

#### Zie ook:

- HR 26 juni 2009, ECLI:NL:HR:2009:BH9284 (Sneek/Wiggers): opdracht aan makelaar tot bemiddeling bij verkoop houdt in beginsel geen volmacht in tot sluiten van een koopovereenkomst; de makelaar fungeert "slechts" als bode van zijn opdrachtgever;
- HR 13 april 2007, ECLI:NL:PHR:2007:BA1535: wel aanbod en aanvaarding, slechts ondergeschikte punten;
- HR 26 september 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF9414: maatstaf art. 3:36 BW;
- Hof 's-Gravenhage 24 februari 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BH6977: afwijking ondergeschikt punt;
- Rb. Gelderland 4 april 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:3056: kwalificatie als opschortende voorwaarde of als totstandkomingsvereiste;
- Rb. Limburg 15 februari 2017, ECLI:NL:RBLIM:2017:1251: afwijking ondergeschikt punt.

#### Zie anders:

- HR 18 april 2014, ECLI:NL:PHR:2014:347: afwijkende aanvaarding, nieuw aanbod;
- Hof Den Haag 7 februari 2017, ECLI:NL:GHDHA:2017:316: geen overeenstemming, geen aanvaarding;
- Rb. Amsterdam 9 maart 2017,

ECLI:NL:RBAMS:2017:1533: geen overeenkomst door afwijkende aanvaarding;

- Rb. Groningen 6 augustus 2009, ECLI:NL:RBGRO:2009:BJ4772: afwijkende aanvaarding, nieuw aanbod.

**Wenk:**

De uitspraak bevat een voorbeeld van aanbod en aanvaarding ex art. 6:217 BW. In casu oordeelt de voorzieningenrechter dat er een koopovereenkomst tot stand is gekomen, daar overeenstemming bestaat over de essentialia. Tussen partijen bestond nog geen consensus over wie de kosten van de aankopend makelaar zou dragen, maar dit acht de voorzieningenrechter een ondergeschikt punt.

De voorzieningenrechter overweegt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een aanbod dat is aanvaard dient te worden vastgesteld aan de hand van de zogeheten wilsvertrouwensleer en dat daarbij van belang is wat partijen jegens elkaar hebben verklaard, en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen overeenkomstig de zin die zij daaraan in de geven omstandigheden redelijkerwijs mochten toekennen, hebben afgeleid (art. 3:36 BW). De voorzieningenrechter knoopt voor de invulling hiervan aan bij een uitspraak van de Hoge Raad uit 2003 (zie onder "zie ook") en overweegt dat bij de beoordeling van belang is i) de betekenis van hetgeen wel en niet is geregeld, ii) het al dan niet bestaan van het voornemen tot verder onderhandelen en iii) de omstandigheden van het geval. Het is vervolgens opvallend dat de voorzieningenrechter ingaat op de omstandigheden van het geval, maar niet (expliciet) op hetgeen hiervoor genoemd onder sub i) en sub ii).

In het algemeen geldt dat de makelaar fungeert als bode en niet als gevolmachtigde van zijn opdrachtgever. Zo heeft de Hoge Raad bepaald in het spraakmakende arrest *Sneek/Wiggers* (zie onder "zie ook"). In het arrest is bepaald dat als uitgangspunt moet worden genomen dat de wederpartij dient aan te nemen dat de makelaar optreedt als bode van zijn opdrachtgever. In de praktijk betekent dit dat de makelaar (doorgaans) zijn opdrachtgever niet kan binden aan een koopovereenkomst. Dit kan anders zijn als er omstandigheden worden gesteld op grond waarvan de wederpartij heeft mogen aannemen dat de makelaar niet als bode maar als gevolmachtigde handelde. In de onderhavige casus lijkt de tussenkomst van de makelaar er niet aan in de weg te staan dat verkoper is gebonden aan de koopovereenkomst. De oorzaak hiervan is gelegen in het feit dat de makelaar een e-mail van de

commercieel directeur van verkoper integraal heeft doorgestuurd aan koper en haar makelaar. Verkoper heeft ter zitting erkend dat de e-mail met het tegenbod van haar commercieel directeur afkomstig is. Door de integrale doorzending van het tegenbod van de commercieel directeur van verkoper is zij daaraan gebonden. In de uitspraak wordt niet dieper ingegaan op de volmacht van de makelaar of het ontbreken daarvan, maar in de praktijk moet men erop bedacht zijn dat tussenkomst van een makelaar niet per definitie maakt dat de achterman niet is gebonden.

Ten slotte staan de door verkoper gemaakte voorbehouden van goedkeuring van haar RvC of van de financierende bankinstelling niet aan totstandkoming van de koopovereenkomst in de weg. Dit maakt enkel dat de koopovereenkomst onder ontbindende voorwaarden tot stand is gekomen. Zodoende kan verkoper op een later moment de koopovereenkomst nog ontbinden, mits de ontbindende voorwaarden worden vervuld. Wil een bepaald voorbehoud, in casu instemming van de RvC, kwalificeren als totstandkomingsvereiste, dan moet dit ondubbelzinnig aan de wederpartij duidelijk zijn gemaakt. Dat heeft verkoper in dit geval nagelaten en overigens lijkt verkoper zich überhaupt niet op het standpunt te stellen dat het voorbehoud kwalificeert als een totstandkomingsvereiste. Vergelijk in dit kader de uitspraak van de rechtbank Gelderland van 4 april 2018 (zie onder "zie ook").

Vonnis in de zaak van Bouwmaatschappij Amsterdam B.V., gevestigd te Amsterdam, eiseres in conventie bij dagvaarding van 15 mei 2018, verweerster in reconventie, advocaat mr. H.J. Hagemans te Amsterdam, tegen Renpart Vastgoed SPV 6 B.V., gevestigd te 's-Gravenhage, gedaagde in conventie, eiseres in reconventie, advocaat mr. B.J. Tideman te Delft. Partijen zullen hierna BMA en Renpart worden genoemd.

**Voorzieningenrechter:**

*1 De procedure*

Ter zitting van 23 mei 2018 heeft BMA gesteld en gevorderd overeenkomstig de in kopie aan dit vonnis gehechte dagvaarding. Renpart heeft verweer gevoerd, met conclusie tot weigering van de gevraagde voorzieningen en vervolgens in reconventie gevorderd overeenkomstig de in kopie aan dit vonnis gehechte akte. BMA heeft de vordering in reconventie bestreden. Partijen hebben producties in het geding gebracht en

zij hebben het woord gevoerd aan de hand van pleitaantekeningen. Vonnis is bepaald op heden.

Ter zitting waren aanwezig:

aan de zijde van BMA: [naam 1] (statutair bestuurder) met mr. Hagemans;

aan de zijde van Renpart: [naam 2] (middellijk bestuurder) met mr. Tideman.

## 2 De feiten

2.1. BMA is een onderneming die zich bezighoudt met de aan- en verkoop, (ver)huur, verbouwing en exploitatie van onroerend goed ten behoeve van derden.

2.2. Renpart is een beleggingsmaatschappij in vaste activa. Renpart is eigenaresse van de bedrijfsruimte (met bijbehorende vijf parkeerplaatsen) aan de [adres] te Amsterdam (hierna: het onroerend goed). De bedrijfsruimte is verhuurd tot 31 mei 2018.

2.3. In maart 2018 heeft Renpart door inschakeling van SRCTRD Realty het onroerend goed te koop aangeboden. Op 16 maart 2018 heeft [naam 3] (hierna: [naam 3]) van SRCTRD Realty het onroerend goed onder de aandacht gebracht van een aantal makelaars, waaronder [naam 4] (hierna: [naam 4]) van [makelaars/taxateurs o.g.] [naam 4] heeft op zijn beurt het onroerend goed onder de aandacht gebracht van [naam 1] van BMA.

2.4. BMA heeft haar interesse voor het onroerend goed kenbaar gemaakt en op 19 maart 2018 heeft [naam 1] (BMA) samen met [naam 4] en [naam 3] het onroerend goed bezichtigd.

2.5. Bij e-mail van 20 maart 2018 heeft [naam 1] namens BMA een bod uitgebracht bij [naam 4] en [naam 3]. In die e-mail staat – voor zover van belang – het navolgende:

“Gistermiddag/avond hebben wij een uitgebreide calculatie gemaakt van bovenstaand project. En zoals het er nu uit ziet hebben wij interesse en is de door jullie genoemde prijs ook binnen de range die wij in gedachten hebben. Graag zouden wij een afspraak maken om met de eigenaar aan tafel te gaan om definitief overeenstemming te bereiken. Ook ontvangen wij graag de documenten die betrekking hebben op een eventuele bestemmingswijziging (met gelijk blijven erf-pacht) die door de gemeente is toegezegd evenals de toestemming van de VVE om het geheel om te vormen naar wonen en er diverse appartementen in te bouwen. Ook zouden wij graag het document ontvangen waarin de VVE aangeeft en toezegt dat er op kosten van de VVE een aantal standleidingen toegevoegd gaat worden.

Op basis hiervan komen wij tot onderstaande bieding.

(...)

*Voorwaarden*

1. Koopsom: € 1.020.000,00 kosten koper op basis van de tekeningen en genoemde informatie (toestemming gemeente omzetten naar wonen, geen aanpassing erf-pacht, toezegging VVE geen bezwaar omzetting en standleidingen)

2. Afname 1 juni 2018 of zoveel eerder als koper en verkoper overeenkomen

3. Het verkochte zal leeg en ontruimd worden opgeleverd.

4. Dit bod is geldig t.m vrijdag 23-03-2018 17.00

5. Koper heeft geen (financiële) voorbehouden

6. Koper wil graag met verkoper en onze vaste notaris kijken of wij dit in de 2% overdrachtsbelasting schaal kunnen kopen.”

2.6. Diezelfde dag heeft [naam 3] een e-mail van [naam 5] (hierna: [naam 5]) van Renpart doorgestuurd aan [naam 1] en [naam 4]. In die e-mail staat onder andere:

“Beste [naam 3] ([naam 3], vvr),

(...) Wij zijn bereid een deal te sluiten onder de volgende voorwaarden en condities;

- Koopsom is akkoord in dien verstande dan wij in de BTW willen leveren (...)

- Nader te noemen meester moet wel een aan de koper gelieerde onderneming zijn

- Levering uiterlijk 1 juni, leeg en ontruimd is akkoord

- Opteren voor 2% overdrachtsbelasting is een risico voor de koper, maar wij zullen dat niet tegen werken.

- De gevraagde stukken omtrent VVE en standleidingen voegen wij in de dataroom.

- [Naam 1] ([naam 1], vvr) betaald Visch van Zeggelaar voor deze bemiddeling

Als [naam 1] akkoord gaat met het bovenstaande zullen wij een koopbevestiging opstellen. Na ondertekening van deze bevestiging en de bijbehorende geheimhoudingsverklaring krijgt Koper toegang tot de dataroom. In een periode van 2-3 weken kan [naam 1] dan haar due diligence doen om ofwel weg te stappen ofwel haar notaris te instrueren de koopovereenkomst op te stellen. In diezelfde due diligence periode zal Verkoper eveneens voorbehouden hebben voor het verkrijgen van goedkeuring van de RvC en financierende bankinstelling. (...)

2.7. Bij e-mail van 21 maart 2018 heeft [naam 4] aan [naam 3] onder andere het navolgende meegedeeld:

“(...) Vanmiddag heb ik contact gehad met [naam 1] inzake het tegenvoorstel. Zoals vanmiddag besproken is het voorstel om de intentieovereenkomst op te stellen en deze maandag aan tafel te bespreken. Het verzoek is om een afspraak in te plannen rond 14:00 / 15:00 te Amsterdam. (...) De honorerings van [makelaars/taxateurs o.g.] die-

nen we onderwerp van gesprek te maken aanstaande maandag omdat wij vooraf duidelijk anders hebben gecommuniceerd aan koper. Zou je aub nog kunnen bevestigen of de afspraak van maandag akkoord is voor Renpart?"

2.8. De bespreking voor het opstellen van de intentieovereenkomst heeft niet plaatsgevonden.

2.9. Bij e-mail van 26 maart 2018 heeft [naam 5] (Renpart) onder meer het navolgende aan [naam 1] (BMA) meegedeeld:

"Renpart heeft in de afgelopen periode met verschillende partijen gesproken over de verkoop van het bovengenoemde object. In dit verkooptraject is aan alle partijen, waaronder u, altijd transparant medegedeeld dat sprake was van meerdere gegadigden. Van exclusiviteit is dus nooit sprake geweest. Over ons indicatieve voorstel waarin de contouren van een mogelijke transactie werden beschreven, hebben wij nooit overeenstemming bereikt. Dat kon ook niet want in onze indicatie beschreven wij onze voorbehouden (goedkeuring van onze raad van commissarissen en bankiers). (...) Op uw verzoek voor het maken van een afspraak zijn wij niet ingegaan om de simpele reden dat wij nooit tot overeenstemming zijn gekomen. (...)"

2.10. Bij e-mails van 26 en 27 maart 2018 heeft [naam 1] (BMA) het standpunt van [naam 5] (Renpart) betwist en vervolgens gesteld dat sprake is van een koopovereenkomst en verzocht tot nakoming daarvan door Renpart. Renpart heeft volhard dat er geen overeenkomst is.

2.11. Op 17 mei 2018 heeft [naam 4] een verklaring afgelegd, waarin – voor zover van belang – staat:

"(...)

- [Naam 3] is al een tijd een relatie van mij, hij heeft mij verteld dat hij als zelfstandige is ingehuurd door Renpart Vastgoed voor assetmanagement werkzaamheden en enkele disposities.

- [Naam 3] heeft mij benaderd inzake de verkoop van [adres], naast mij zouden er 2 andere makelaars op de hoogte worden gesteld van deze verkoop.(...)

Koper heeft na afloop van de bezichtiging aangegeven een dag later met een formele bieding te komen. Hierop volgde op 20 maart om 16:42 een formele bieding van koper. Nadat wij de bieding van koper hadden ontvanger is er telefonisch contact geweest tussen [naam 3] en mij. Er is toen besproken dat de bieding van koper er goed uitzag, op enkele details na akkoord was en dat verkoper een reactie aan koper zou versturen. Enkele uren later, om 20:48 dezelfde dag, ontving koper een schriftelijke reactie van verkoper met de mededeling dat zij be-

reid waren om de deal met koper te sluiten en stelde in deze mail enkele kleine, van de bieding van koper, afwijkende voorwaarden. Ik heb naar aanleiding van deze e-mail telefonisch contact gehad met koper, die mij aangaf met het tegenvoorstel van verkoper akkoord te kunnen gaan. Ik heb dit op verzoek van koper ook aan [naam 3] laten weten. Wij stelden vast dat er een deal was, hebben elkaar hiermee gefeliciteerd en afgesproken dat de door verkoper reeds aangekondigde koopbevestiging zou worden opgesteld en getekend. Omdat koper (net als verkoper) een aantal dagen vakantie zou gaan genieten in Oostenrijk heb ik op 21 maart een mail gestuurd aan alle betrokken partijen met daarin de aankondiging dat de intentieovereenkomst (koopovereenkomst) zou worden opgesteld die volgens afspraak op maandag 26 maart zou worden besproken en ondertekend. (...)"

### 3 *Het geschil in conventie*

3.1. BMA vordert bij vonnis – uitvoerbaar bij voorraad – kort gezegd:

#### *primair*

I. Renpart – op straffe van verbeurte van een dwangsom – te gebieden om binnen vier dagen na dit vonnis aan BMA een rechtsgeldige koopovereenkomst, ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger en op basis van het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en de gebruikelijke voorwaarden, te doen toekomen voor de koop van het onroerend goed;

#### *subsidiar*

II. Renpart – op straffe van verbeurte van een dwangsom – te gebieden om binnen vier dagen na dit vonnis aan BMA de afgesproken koopbevestiging te doen toekomen, welke is ondertekend door een daartoe bevoegde vertegenwoordiger;

III. Renpart te gebieden om binnen vier dagen na dit vonnis goedkeuring te verzoeken aan een financierende instelling;

#### *meer subsidiar*

IV. Renpart – op straffe van verbeurte van een dwangsom – te gebieden om te goeder trouw verder te onderhandelen met BMA over het onroerend goed;

#### *primair en (meer) subsidiar*

V. elke andere voorziening te treffen waardoor BMA in de positie wordt gebracht waarin zij zou verkeren als Renpart zich aan de gemaakte afspraken zou hebben gehouden;

VI. Renpart te veroordelen in de proceskosten, vermeerderd met de wettelijke rente;

VII. Renpart te veroordelen in de nakosten.

3.2. BMA stelt daartoe dat tussen partijen een koopovereenkomst met betrekking tot het onroerend goed tot stand is gekomen. Partijen hebben overeenstemming bereikt over de es-

sentia (koopprijs, het object, de leveringsdatum, de overdrachtsbelasting, de voorbehouden en de nader te noemen meester) van de (ver)koop. BMA is akkoord gegaan met het door Renpart gedane tegenaanbod. Na het tegenaanbod van Renpart is er ruggenspraak geweest met [naam 4], waarin BMA haar uitdrukkelijke akkoord heeft gegeven aan het tegenbod van Renpart. Het tegenvoorstel van Renpart is afkomstig van [naam 5], de commercieel directeur van Renpart en is integraal door [naam 3] aan [naam 4] toegestuurd, die het op zijn beurt heeft toegestuurd aan BMA. BMA mocht er dan ook gerechtvaardigd op vertrouwen dat er na akkoord met dit tegenbod overeenstemming was. Uit de (bewoordingen van de) e-mail van 20 maart 2018 van Renpart kan worden afgeleid dat zij ook voornemens was om exclusief met BMA een koopovereenkomst te sluiten. Het voorgaande wordt door [naam 4] in zijn verklaring bevestigd. Partijen hadden uitsluitend nog het voornemen om verder te onderhandelen op detailniveau en over ondergeschikte zaken, waaronder het honorarium van [naam 4]. Voor de totstandkoming van de koopbevestiging was geen persoonlijke ontmoeting tussen partijen vereist, door het directe tegenbod van Renpart. Een beroep van Renpart op een van haar voorbehouden staat niet in de weg aan de totstandkoming van de koopovereenkomst. Het is naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat Renpart met een beroep daarop, de totstandkoming van de koopovereenkomst tracht te beletten. Het beroep van Renpart op de voorbehouden is bovendien prematuur, nu zij niet daadwerkelijk de goedkeuring van de RvC (van haar moedermaatschappij) en/of van de financierende bankinstelling heeft gevraagd.

Indien er geen volledige overeenstemming zou zijn, stond het Renpart niet vrij de onderhandelingen eenzijdig te beëindigen. Renpart is in ieder geval gehouden om over te gaan tot ondertekening van een koopbevestiging en om de daaruit voortvloeiende verplichtingen te eerbiedigen, dan wel te goeder trouw verder te onderhandelen. Door het tempo waarin vastgoed in Amsterdam verkocht wordt, heeft zij een spoedeisend belang bij haar vordering.

3.3. Renpart stelt zich op het standpunt dat zij geen aanbod heeft gedaan aan BMA. Van begin af aan is kenbaar gemaakt dat geen sprake zou zijn van exclusiviteit voor BMA en dat Renpart ook in overleg was met andere partijen. De e-mail van 20 maart 2018 is slechts een indicatie, met daarin de condities waaronder Renpart een overeenkomst zou willen sluiten met een van de geïnteresseerde partijen. Indien al sprake is van een aanbod, dan is Renpart daaraan niet gebonden. [Naam 3] had geen volmacht tot het sluiten van een (ver)koopovereenkomst namens Renpart. [Naam 3] heeft uitsluitend als

bode opgetreden. Pas na akkoord van Renpart kan een koopovereenkomst tot stand komen. Dit akkoord heeft zij niet gegeven. Daarnaast heeft BMA het door haar gestelde tegenaanbod ook niet aanvaard. Uitsluitend [naam 4] heeft op het gestelde aanbod gereageerd. Zijn reactie is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te gaan. Uit de reactie van [naam 4] kan ook niet worden afgeleid dat BMA volledig akkoord was met de voorwaarden van Renpart. Ook zou de Raad van Commissarissen van de moederverenootschap van Renpart nimmer instemmen met het verstrekken door Renpart van de door BMA verzochte garanties met betrekking tot bestemmingswijziging (met gelijk blijven van de erfpacht) door de gemeente, de toestemming van de VvE tot omzetting naar woonruimte en de toevoeging van standleidingen op kosten van de VvE. Renpart heeft van deze voorwaarden (voorbehouden) geen gebruik hoeven maken, omdat partijen geen overeenstemming hadden. Dat is pas het geval na ondertekening van een overeenkomst door partijen. Verder heeft BMA het aanbod van Renpart verworpen, doordat zij niet akkoord is met de betaling van het honorarium van [naam 4]. Dit is geen punt van ondergeschikt belang. Daarbij komt verder dat BMA als voorwaarde stelde dat de overeenstemming pas na een persoonlijk gesprek definitief kon zijn. BMA heeft dan ook niet uit de wederzijdse bedoelingen en gedragingen redelijkerwijs kunnen afleiden dat er overeenstemming was over de essentialia van de koopovereenkomst. Het stond Renpart dan ook vrij de onderhandelingen af te breken. Subsidiar voert Renpart aan dat zij hooguit kan worden veroordeeld tot het opstellen en ondertekenen van de koopbevestiging die zij normaliter hanteert bij dergelijke transacties.

#### 4 *Het geschil in reconventie*

4.1. Renpart vordert, samengevat, bij vonnis – uitvoerbaar bij voorraad – BMA op straffe van een dwangsom te veroordelen om de verkoop en levering door Renpart van het onroerend goed aan een derde te gehengen en gedogen.

4.2. Renpart stelt hiertoe dat door de wijze waarop BMA tot op heden heeft getracht om Renpart te dwingen tot nakoming, de gegronde vrees bestaat dat BMA de verkoop en levering van het onroerend goed aan een derde zal frustreren.

4.3. BMA voert hiertegen aan dat indien geoordeeld wordt dat er geen wilsovereenstemming is tussen partijen, zij op geen enkele wijze de overdracht van het onroerend goed aan een derde zal beletten. Renpart heeft dan ook geen belang bij haar reconventionele vordering, aldus BMA.

5 *De beoordeling in conventie en in reconventie*

5.1. Vanwege hun samenhang lenen de vorderingen in conventie en in reconventie zich voor een gezamenlijke behandeling.

5.2. In geschil is of tussen partijen een koopovereenkomst tot stand is gekomen. Dat is het geval indien sprake is van een aanbod en de aanvaarding daarvan als bedoeld in artikel 6:217 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Voor een rechtsgeldige koop van het onderhavige onroerend goed, dat thans nog dient als bedrijfsruimte, geldt niet het schriftelijkheidsvereiste van artikel 7:2 BW. Aanbod en aanvaarding kunnen daarom in elke vorm geschieden en kunnen besloten liggen in een of meer gedragingen. Een aanbod dient wel voldoende bepaald te zijn en uit de inhoud dient te blijken van de wil van de aanbieder om ingeval van aanvaarding gebonden te zijn. Om een overeenkomst tot stand te doen brengen dient de aanvaarding in voldoende mate overeen te stemmen met het aanbod.

5.3. Het antwoord op de vraag of sprake is van een aanbod dat is aanvaard dient te worden vastgesteld aan de hand van de zogeheten wilstrouwenleer. Daarbij is van belang wat partijen jegens elkaar hebben verklaard, en over en weer uit elkaars verklaringen en gedragingen overeenkomstig de zin die zij daaraan in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs mochten toekennen, hebben afgeleid (artikel 3:36 BW). Bij de beoordeling is van belang: i) de betekenis van hetgeen wel en niet geregeld is, ii) het al dan niet bestaan van het voornemen tot verder onderhandelen en iii) de omstandigheden van het geval (Hoge Raad 26 september 2003, NJ 2004/460).

5.4. Beoordeeld dient te worden of voorshands voldoende aannemelijk is dat de bodemrechter – gelet op het hiervoor geschetste kader – zal beslissen dat een koopovereenkomst tot stand is gekomen. In dit kort geding kan een voorlopige voorzieningen worden getroffen vooruitlopend op dat definitieve oordeel.

5.5. Overwogen wordt dat voldoende aannemelijk is dat Renpart een rechtsgeldig aanbod heeft gedaan, dat zij daaraan gebonden is en dat BMA dit aanbod heeft aanvaard. In dat kader is het navolgende van belang.

5.6. Vaststaat dat BMA bij e-mail van 20 maart 2018 een aanbod met diverse voorwaarden heeft uitgebracht bij [naam 4] en [naam 3]. Diezelfde dag heeft Renpart daarop gereageerd en aan [naam 3] meegedeeld dat zij *bereid is een deal te sluiten onder de volgende voorwaarden en condities*, waarin zij akkoord is met een groot deel van het oorspronkelijke aanbod van BMA en waaraan zij heeft toegevoegd dat BMA het honorarium van [naam 4] voor haar rekening zal nemen. Onbetwist is dat [naam 3] dit bericht vervolgens integraal aan

[naam 4] heeft doorgestuurd, die het op zijn beurt heeft voorgelegd aan BMA.

5.7. Hoewel [naam 3] geen volmacht had tot het sluiten van een (ver)koopovereenkomst of het doen van een aanbod namens Renpart, is aannemelijk dat [naam 3] uitsluitend als medium/bode is opgetreden. Renpart heeft immers ter zitting erkend dat haar tegenaanbod afkomstig is van [naam 5], haar commercieel directeur, en niet van [naam 3]. Door de integrale doorzending daarvan door [naam 3] is zij daar dan ook aan gebonden.

5.8. Verder heeft Renpart vergeefs betwist dat BMA akkoord is gegaan met haar tegenbod. Gelet op de e-mail van [naam 4] van 21 maart 2018 in samenhang bezien met zijn verklaring en het standpunt van BMA, is voorshands voldoende aannemelijk geworden dat [naam 4] telefonisch aan [naam 3] heeft meegedeeld dat BMA – met uitzondering van de voorwaarde over het honorarium van [naam 4] – na ruggespraak met hem met dat tegenbod akkoord is gegaan. De verklaring van [naam 4] (op dit punt) komt aannemelijk voor, nu hij in zijn e-mail van 21 maart 2018 refereert aan een telefoongesprek van die middag tussen hem en [naam 3]. De aanvaarding wordt bovendien bevestigd doordat [naam 4] in die e-mail schrijft dat besproken is om de maandag daarop de intentieovereenkomst op te stellen. BMA heeft er gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat [naam 3] deze e-mail heeft doorgezonden aan Renpart. In de e-mail van [naam 5] d.d. 26 maart 2018 schrijft hij dat [naam 4] slechts heeft verzocht om een afspraak, maar dit mist dat [naam 4] schrijft dat er is afgesproken om de intentieovereenkomst op te stellen. Die afspraak ligt ook voor de hand omdat BMA het tegenbod van Renpart in voldoende mate heeft aanvaard, waarover hierna meer.

5.9. Gelet op de inhoud van het tegenaanbod van Renpart, dat op haar beurt een acceptatie is van een groot deel van het oorspronkelijke aanbod van BMA, is aannemelijk dat partijen door de aanvaarding van het tegenbod overeenstemming hebben bereikt over de essentialia. Partijen hadden uitsluitend nog het voornemen om verder te onderhandelen op detailniveau (de concrete inhoud van de koopbevestiging) en over ondergeschikte zaken, waaronder het honorarium van [naam 4]. Weliswaar wijkt de aanvaarding door BMA daarmee van het aanbod van Renpart af, maar dit is slechts ten aanzien van een ondergeschikt punt. Er is dus niettemin sprake van een rechtsgeldige aanvaarding door BMA.

5.10. BMA heeft er in de gegeven omstandigheden dus gerechtvaardigd op mogen vertrouwen dat er na akkoord met het tegenaanbod van Renpart overeenstemming was. Weliswaar kan uit de verklaring van [naam 4] worden afgeleid dat geen sprake was van exclusiviteit

voor BMA zoals Renpart stelt, maar daar staat tegenover dat [naam 5] met tussenkomst van [naam 3] een aanbod heeft gedaan aan BMA zoals hiervoor in 5.6. weergegeven en dat er na aanvaarding daarvan overeenstemming op hoofdpunten was, terwijl zij geen voorbehoud heeft gemaakt op grond waarvan het Renpart vrij zou staan om toch met anderen verder in onderhandeling of in zee te gaan.

5.11. Anders dan Renpart stelt was voor de daadwerkelijke totstandkoming geen persoonlijke ontmoeting vereist. Renpart heeft immers naar aanleiding van het bod van BMA direct een tegenbod gedaan, zonder daarbij een persoonlijke ontmoeting te bedingen, en dat tegenbod is vervolgens door BMA aanvaard.

5.12. De voorbehouden van Renpart staan evenmin aan de totstandkoming in de weg. Hierdoor ontstaat een rechtsgeldige overeenkomst, zij het onder een ontbindende voorwaarde, waarmee aan Renpart de mogelijkheid wordt geboden om bij gebreke van goedkeuring van de Raad van Commissarissen of de financierende bankinstelling de overeenkomst te kunnen ontbinden. Overigens heeft Renpart erkend dat zij tot op heden niet om een dergelijke goedkeuring heeft verzocht, zodat een beroep daarop op dit moment prematuur is.

5.13. Nu partijen niet zijn overeengekomen dat zij hun overeenstemming zouden vastleggen in een koopovereenkomst, is uitsluitend de subsidiaire vordering van BMA in conventie toewijsbaar, met dien verstande dat de termijn om de koopbevestiging te sturen op twee weken zal worden gesteld en de gevraagde dwangsom zal worden gematigd en gemaximeerd zoals in het dictum vermeld. Gelet op het voorgaande zal de in reconventie door Renpart gevraagde voorziening worden geweigerd.

5.14. Renpart zal als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten in conventie worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van BMA in conventie worden begroot op:

dagvaarding € 81,00  
griffierecht € 626,00  
salaris advocaat € 980,00  
Totaal € 1.687,00

te vermeerderen met de wettelijke rente daarover zoals gevorderd, met ingang van de elfde dag na de betekening van dit vonnis tot aan de dag der algehele voldoening.

5.15. Renpart zal als de in het ongelijk gestelde partij ook in de proceskosten in reconventie worden veroordeeld. Gelet op de samenhang tussen conventie en reconventie worden de proceskosten in reconventie op nihil gesteld.

5.16. De nakosten zijn toewijsbaar zoals hierna in de beslissing vermeld.

6 *De beslissing*  
De voorzieningenrechter

#### *in conventie*

6.1. veroordeelt Renpart om binnen twee weken na betekening van dit vonnis aan BMA een koopbevestiging te verstrekken, ondertekend door een vertegenwoordigingsbevoegde voor de koop van het onroerend goed staande en gelegen aan de [adres] te Amsterdam, kadastraal bekend [kadastrergegevens],

6.2. veroordeelt Renpart om binnen twee weken na betekening van dit vonnis goedkeuring te verzoeken aan een financierende instelling;

6.3. bepaalt dat Renpart een dwangsom verbeurt van € 5.000,00 voor iedere dag of een gedeelte daarvan dat zij na betekening van dit vonnis niet aan het onder 6.1. en 6.2. bepaalde voldoet, met een maximum van € 250.000,00,

6.4. veroordeelt Renpart in de proceskosten, aan de zijde van BMA tot op heden begroot op € 1.687,00, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover met ingang van de elfde dag na de betekening van dit vonnis tot aan de dag der algehele voldoening,

6.5. veroordeelt Renpart in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 157,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen met € 82,00 en de kosten van het betekeningsexploot ingeval betekening van dit vonnis plaatsvindt,

6.6. verklaart dit vonnis in conventie tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

6.7. wijst het meer of anders gevorderde af,

#### *in reconventie*

6.8. weigert de gevraagde voorziening,

6.9. veroordeelt Renpart in de proceskosten, aan de zijde van BMA tot op heden gesteld op nihil.

Dit vonnis is gewezen door mr. M. van Walraven, voorzieningenrechter, bijgestaan door mr. D. Pieterse, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 6 juni 2018.

#### **RVR 2018/84**

#### **RECHTBANK GELDERLAND**

4 mei 2018, nr. 5988851 \ CV EXPL 17-2533 \ 610 \ 682

(Mr. F.M.T. Quaadvliet)

Art. 7:204 lid 2, 7:208 BW

ECLI:NL:RBGEL:2018:2682

#### **Huur winkelruimte. Gebrek. Schadevergoeding.**

**Vormt de verbouwing van het winkelcentrum waarin het gehuurde zich bevindt een gebrek en heeft huurder recht op schadevergoeding in verband met omzetschade?**

*Huurder huurt winkelruimte met een kelder-ruimte in een winkelcentrum. Vrijwel vanaf aan-*