

Intentieverklaring is niet altijd heilig

Een zogenoemde Letter of Intent (LOI) moet ervoor zorgen dat een verkoper met een potentiële koper alvast wat zaken overeenkomt, zoals een prijs, voordat de koop definitief is. Uit een recente rechtszaak bleek echter dat de koper niet altijd rechten kan ontlenen aan zo'n intentieverklaring.

In de betreffende zaak onderhandelden twee partijen over de verkoop van een Amsterdams gebouw. De onderhandelingen waren in een vergevorderd stadium; er was al overeenstemming over de prijs. De bedoelingen van beide partijen bij de koop werden vastgelegd in een LOI. Eén van de voorwaarden voor het definitief worden van de koop, was toestemming voor de verkoop van het gebouw van de Raad van Bestuur van de verkoper.

Strijd

De Raad van Bestuur gaf die toestemming echter niet, omdat de verkoper intussen een beter bod had ontvangen. Volgens de potentiële koper was dit in strijd met de afspraken in de LOI. Er was immers al een prijs overeengekomen. Hij eiste daarom dat er alsnog een definitieve overeenkomst werd gesloten.

De verkoper voelde hier niets voor. Hij stelde dat de eventuele toestemming van het bestuur juist

betrekking had op de prijs. De afgewezen koper vond dat de prijs al lang duidelijk was, en dat de toestemming van het bestuur daar dus geen betrekking op had. De rechter moest eraan te pas komen.

Stekker

Die gaf de verkoper gelijk, vooral vanwege de ongeclausuleerde manier waarop de voorwaarde was opgeschreven. De verkoper moest wel een (kleine) vergoeding betalen aan de afgewezen koper, omdat hij tijdens de onderhandelingen met hem ook nog onderhandelde met een andere geïnteresseerde. Dat was tegen de afspraken uit de intentieverklaring. In dit geval kon de verkoper op een heel laat moment de stekker uit de onderhandelingen trekken zonder hoge kosten. Dat lukt niet altijd. Een LOI bevat vaak niet alleen intenties, maar harde afspraken waar de verkoper niet onder uit kan zonder schadeloos te zijn.

Hof Amsterdam, 24 april 2011, LJN: BQ5836

Deze rubriek werd verzorgd door Bert van Mieghem, advocaat bij Wybenga Advocaten, e-mail: vanmieghem@wybenga-advocaten.nl