



Column

Met genoeg brengt ons legal-team Vastgoed weer een kakelverse nieuwsbrief aan u uit.

Zoals aangekondigd in onze vorige nieuwsbrief hebben wij voor u juridische onderwerpen uit de volgende rubrieken: "Actueel", "(Ver)bouwen", "Appartementen", "Huur", "Overheid" en "Koop onroerend goed". Op al deze gebieden zijn nieuwe ontwikkelingen te melden. Wij hebben daaruit voor u een keuze gemaakt.

Actueel is een uitspraak van de Hoge Raad over de vraag of bij huur van een landingsbaan sprake kan zijn van ontruimingsbescherming. Dan moet tenminste sprake zijn van een 'gebouwde onroerende zaak'. Het is echter niet altijd evident of het verhuurde als een gebouwde onroerende zaak moet worden aangemerkt. Een voedingsbodem dus voor procedures.

Voor bouwen of verbouwen is een bouwvergunning vereist, tenminste wanneer er geen sprake is van vergunningvrije bouwwerken. In de meeste gevallen is een bouwvergunning een uitdrukkelijk besluit van het bevoegde bestuursorgaan. Onder omstandigheden is kan een omgevingsvergunning ook 'van rechtswege' verleend zijn. Wanneer

In deze nieuwsbrief:

Een 'gebouwde onroerende zaak'

De omgevingsvergunning van rechtswege

De splitsingsstukken of de situatie ter plaatse?

Huuropzegging wegens renovatie

'Planschade' of normaal maatschappelijk risico?

Kredietcrisis als onvoorziene omstandigheid?

Een 'gebouwde onroerende zaak'

Indien sprake is van een bedrijfsruimte in de zin van art. 230a van het Burgerlijk wetboek (BW), de zogenaamde '230a-bedrijfsruimte', heeft een huurder ontruimingsbescherming. De huurder kan namelijk binnen twee maanden na het tijdstip waartegen de huur is opgezegd, aan de kantonrechter verzoeken om verlenging van de termijn waarbinnen ontruiming moet plaatsvinden. Deze bepaling geldt echter alleen voor huur van (een gedeelte van) een 'gebouwde onroerende zaak'. Wat wordt daaronder verstaan?

» lees het hele artikel

De omgevingsvergunning van rechtswege

Na de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) kan onder omstandigheden een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit van rechtswege zijn verleend, ook als die activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Welke omstandigheden zijn van belang?

is dat het geval?

Verhuurders zien vaak op tegen renovatie van gedateerde panden, zeker wanneer de huurder daarna geen hogere huur wil accepteren. Opzeggen is meestal niet mogelijk. Maar wanneer renovatie leidt tot een niet-kostendekkende exploitatie, kan de huurovereenkomst onder bepaalde omstandigheden worden opgezegd. Welke omstandigheden zijn van belang?

In onze vorige nieuwsbrief is een uitspraak behandeld van de Hoge Raad over splitsingsstukken. De lijn leek duidelijk. Alleen de splitsingsstukken waren bepalend, ook wanneer deze in tegengestelde richting wijzen. Maar soms is toch de situatie ter plaatse doorslaggevend.

Planschade was vroeger een helder vraagstuk. Was er schade als gevolg van een planologische wijziging, zoals een gewijzigd bestemmingsplan, dan werd deze schade vergoed. De benadeelde kon aankloppen bij de overheid. Deze praktijk lijkt voorgoed voorbij. Schade die voorheen eigenlijk altijd voor vergoeding in aanmerking kwam, wordt afgewezen, of sterk verminderd, met een beroep op het normaal maatschappelijke risico. Wat valt hieronder te verstaan?

Nu de kredietcrisis op zijn eind lijkt te lopen, tot slot nog een terugblik op de pogingen om de kredietcrisis te gebruiken als 'onvoorziene omstandigheid' om onder een overeenkomst uit te komen en de reactie vanuit de rechtspraak.

Wij wensen u veel leesplezier!

Voor een nadere toelichting op

» lees het hele artikel

De splitsingsstukken of de situatie ter plaatse?

In onze nieuwsbrief van december 2013 is een op dat moment actuele uitspraak van de Hoge Raad behandeld over de vraag wat prevaleert: de splitsingsakte of de splitsingstekening? De duidelijke lijn die daaruit naar voren kwam, behoeft nu weer enige nuancering.

» lees het hele artikel

Huuropzegging wegens renovatie

Indien de verhuur na renovatie leidt tot een niet-kostendekkende exploitatie kan de huurovereenkomst onder bepaalde omstandigheden worden opgezegd. Bij woonruimte geldt de strenge maatstaf, dat sprake moet zijn van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. Geldt deze maatstaf ook voor winkelruimte?

» lees het hele artikel

'Planschade' of normaal maatschappelijk risico?

U herinnert zich waarschijnlijk dat u in geval van planschade, zoals een bestemmingswijziging, recht heeft op een schadevergoeding. Dat is echter al enkel jaren niet meer zo. Sinds de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de mogelijkheid om schade vergoed te krijgen in verre mate beperkt. En de mogelijkheden lijken zelfs steeds geringer te worden.

» lees het hele artikel

Kredietcrisis als onvoorziene omstandigheid?

Een beroep op onvoorziene omstandigheden wordt door de rechter meestal terughoudend getoetst. Toch oordeelde de rechtbank Midden-

deze artikelen en natuurlijk voor alle juridische vraagstukken op het gebied van vastgoed, of dat nou civiel recht (contracten etc.) betreft of bestuursrecht (vergunningen e.d.): ons Legal Team staat voor u klaar!

Voor zover u in volgende nieuwsbrieven enig onderwerp graag behandeld wilt zien dan kunt u dat op onderstaand e-mailadres kenbaar maken. Indien u geen prijs stelt op verdere toezending van deze nieuwsbrief kunt u langs dezelfde weg afmelden.

Vakgroep Vastgoed/Huur advocaten

Robert Sintnicolaas

sintnicolaas@rijppaert-peeters.nl

Floris Wubbena

wubbena@rijppaert-peeters.nl

Nederland onlangs dat een projectontwikkelaar, die een beroep deed op de kredietcrisis als onvoorziene omstandigheid, onder zijn realiseringsovereenkomst uit kon komen. Is sprake van een ommekeer in de rechtspraak?

» lees het hele artikel

ACTUEEL

Een 'gebouwde onroerende zaak'

Indien sprake is van een bedrijfsruimte in de zin van art. 230a van het Burgerlijk wetboek (BW), de zogenaamde '230a-bedrijfsruimte', heeft een huurder ontruimingsbescherming. De huurder kan namelijk binnen twee maanden na het tijdstip waartegen de huur is opgezegd, aan de kantonrechter verzoeken om verlenging van de termijn waarbinnen ontruiming moet plaatsvinden. Deze bepaling geldt echter alleen voor huur van (een gedeelte van) een 'gebouwde onroerende zaak'. Wat wordt daaronder verstaan?

Artikel 230a BW zegt niet wat een gebouwde onroerende zaak als bedoeld in dat artikel is. Wel is helder dat het niet mag gaan om een woonruimte, dan wel woonwagen of standplaats, of om een zogenaamde '290- bedrijfsruimte' zoals een winkelruimte. Het artikel is bijvoorbeeld wel van toepassing op kantoren, praktijkruimtes, werkplaatsen, non-profitinstellingen, bankgebouwen, garageboxen etc. De lijst is lang, maar niet oneindig. Zeker niet alles kan als '230a-bedrijfsruimte' worden aangemerkt.

Natuurlijk is het al vaak voorgekomen, dat huurders proberen om het gehuurde als '230a-bedrijfsruimte' te betitelen, om zo ontruimingsbescherming binnen te halen. Zo is in de rechtspraak geoordeeld dat een parkeerterrein geen gebouwde onroerende zaak is. Een zwembad en tennisbaan werden echter wel als gebouwde onroerende zaak aangemerkt. Het is op voorhand dus niet altijd even duidelijk.

Op 11 april 2014, heeft de Hoge Raad geoordeeld over de vraag of een landingsbaan van een vliegveld is aan te merken als een gebouwde onroerende zaak. Het betrof een procedure tussen de Koninklijke Nederlandse Vereniging voor Luchtvaart (KNVvL) tegen De Staat over de huur van verschillende militaire vliegvelden voor de beoefening van de zweefvliegsport. De Staat had na ruim tien jaar andere plannen met de militaire vliegvelden en heeft de huurovereenkomst opgezegd en daarbij tegen dezelfde datum de ontruiming aangezegd. De KNVvL heeft verzocht om de termijn waarbinnen het gehuurde dient te worden ontruimd op de voet van art. 7:230a BW met één jaar te verlengen. De Staat voerde daartegen verweer.

Jasper de Roo

roo@rijppaert-peeters.nl

Barry Bogaarts

bogaarts@rijppaert-peeters.nl

De KNVvL kreeg bij de Kantonrechter en het Hof geen gelijk. Volgens het Hof is een gebouwde onroerende zaak, net als de definitie in de oude Huurwet: een gebouw of een gedeelte daarvan, indien dit gedeelte een zelfstandige bedrijfsruimte vormt, een en ander met zijn normale onroerende aanhorigheden. Het begrip 'gebouw' staat dus centraal. Daaronder valt volgens het Hof niet een onroerende zaak die niet gebouwd, maar "zoals de onderhavige landingsbaan" aangelegd is.

De Hoge Raad stelt voorop, dat een zaak in elk geval kan worden aangemerkt als een 'gebouwde onroerende zaak' in de zin van art. 7:230a BW als zich op of onder de grond een gebouw bevindt, tenzij dat gebouw als onderdeel van het gehuurde van verwaarloosbare betekenis is. Onder 'een gebouw' dient te worden verstaan een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. De Hoge Raad verwijst naar de definitie van een gebouw in de Woningwet. De omstandigheid dat een landingsbaan naar normaal spraakgebruik is 'aangelegd' en niet 'gebouwd', wordt niet doorslaggevend geacht, maar opgevat als een aanwijzing dat geen sprake is van een gebouwde onroerende zaak. Een enkele verharding of bewerking van de grond is volgens de Hoge Raad echter in de regel niet toereikend om een zaak aan te merken als 'gebouwd' in de zin van art. 7:230a BW.

Helaas voor de KNVvL werd dus tot aan de Hoge Raad geoordeeld, dat een vliegveld niet kan worden aangemerkt als een gebouwde onroerende zaak.

Deze uitspraak zal zeer waarschijnlijk ook betekenis hebben voor de huurbescherming op de voet van, kort gezegd, woon- en winkelruimte, aangezien beide regelingen de 'gebouwde onroerende zaak' als huurobject tot uitgangspunt nemen.

» terug naar het begin van deze nieuwsbrief

(VER)BOUWEN

De omgevingsvergunning van rechtswege

Na de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) kan onder omstandigheden een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit van rechtswege zijn verleend, ook als die activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Welke omstandigheden zijn van belang?

Aanvraag

Voor de meeste bouwplannen zal een vergunning nodig zijn. In het Besluit omgevingsrecht is vermeld op welke wijze een aanvraag om omgevingsvergunning moet worden ingediend. Een aanvraag is echter

in beginsel vormvrij.

Reguliere procedure

De aanvrager bepaalt voor welke activiteiten hij een omgevingsvergunning aanvraagt. De wet bepaalt of de aanvraag een reguliere- of uitgebreide voorbereidingsprocedure moet doorlopen. Als de aangevraagde bouw- of aanlegactiviteit in strijd is met het bestemmingsplan, dan wordt van rechtswege de aanvraag aangevuld met de activiteit gebruiken in afwijking van het bestemmingsplan. Indien dan voor de laatstgenoemde activiteit slechts met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure de omgevingsvergunning kan worden verleend, dan geldt in dat geval voor de gehele aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Indien de bouw- en aanlegactiviteiten daarentegen niet in strijd waren met bestemmingsplan dan geldt de reguliere voorbereidingsprocedure. Kort gezegd geldt de reguliere voorbereidingsprocedure als de uitgebreide voorbereidingsprocedure niet geldt.

Beslistermijn

Een omgevingsvergunning van rechtswege is alleen mogelijk indien voor de aangevraagde activiteiten de reguliere voorbereidingsprocedure geldt. Om een omgevingsvergunning van rechtswege te verkrijgen, zal het bevoegd gezag niet binnen 8 weken na de datum van ontvangst van de aanvraag moeten hebben beslist en ook niet binnen die termijn eenmalig deze hebben verlengd met ten hoogste 6 weken.

Gedurende de periode dat het bevoegd gezag om aanvulling van de aanvraag heeft verzocht, wordt de beslistermijn opgeschort. Als niet tijdig op de aanvraag is beslist en de reguliere voorbereidingsprocedure geldt, dan is de omgevingsvergunning van rechtswege verleend. Als een tijdig besluit op de aanvraag is genomen, dan wordt begrijpelijkerwijs geen omgevingsvergunning van rechtswege verleend.

Bekendmaking

Er is een omgevingsvergunning van rechtswege, wat nu? In de Wabo is bepaald dat een beschikking krachtens deze wet in werking treedt met ingang van de dag na haar bekendmaking. De werking van een omgevingsvergunning van rechtswege wordt echter opgeschort totdat de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift is verstreken of, indien bezwaar is gemaakt, op dit bezwaar is beslist. Zonder bekendmaking treedt de omgevingsvergunning dus niet in werking.

In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat het bestuursorgaan de beschikking binnen twee weken nadat zij van rechtswege is gegeven, bekendmaakt. Als het bestuursorgaan dat niet doet, dan kan het in gebreke worden gesteld waarna deze dwangsommen verbeurt. Ook kan naar de bestuursrechter worden gestapt om de bekendmaking van de omgevingsvergunning van rechtswege af te dwingen.

Het uitgangspunt is dus helder. Wordt niet tijdig beslist op de aanvraag, dan volgt een vergunning van rechtswege. Helaas zijn er veel valkuilen en escape-mogelijkheden voor het bestuursorgaan.

Voordat wordt begonnen met bouwen, is het dus verstandig te toetsen of inderdaad sprake is van een vergunning van rechtswege. Bouwen zonder een definitieve vergunning, geschiedt immers op eigen risico.

» terug naar het begin van deze nieuwsbrief

APPARTEMENTEN

De splitsingsstukken of de situatie ter plaatse?

In onze nieuwsbrief van december 2013 is een op dat moment actuele uitspraak van de Hoge Raad behandeld over de vraag wat prevaleert: de splitsingsakte of de splitsingstekening? De duidelijke lijn die daaruit naar voren kwam, behoeft nu weer enige nuancering.

De vaste lijn in de rechtspraak was voorheen altijd dat voor de uitleg van de omvang van een appartementsrecht bepalend is hetgeen daaromtrent is vastgelegd in de op de splitsing betrekking hebbende splitsingsstukken.

Hierop voortbouwend oordeelde de Hoge Raad in november vorig jaar dat voor de vaststelling van hetgeen tot de privégedeelten respectievelijk de gemeenschappelijke gedeelten van een in appartementsrechten gesplitst gebouw behoort, slechts acht mag worden geslagen op "gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn". Geven de splitsingsakte en splitsingstekening geen duidelijkheid, dan mag toch niet in andere kenbare stukken worden gekeken om die duidelijkheid wel te krijgen.

Onlangs heeft de Hoge Raad zich weer gebogen over een geval waarbij de splitsingsstukken niet duidelijk waren. Twee eigenaren in een appartementencomplex verschillen van mening over de reikwijdte van het exclusieve gebruiksrecht op de tuin. De eisers betoogden dat zij, nu de akte en de bijbehorende tekening ter zake geen beperking aanbrengen, recht zouden hebben op het gebruik van de gehele binnentuin van het complex. De gedaagde betoogde, onder verwijzing naar de situatie ter plaatse, dat het gebruiksrecht is beperkt tot een bepaald gedeelte van de tuin.

Het ging dus om de vraag of tot de "gegevens die voor derden uit of aan de hand van de in de openbare registers ingeschreven splitsingsstukken kenbaar zijn" ook de situatie ter plaatse behoort.

Volgens de Hoge Raad is dat het geval indien de splitsingsstukken verwijzen naar feitelijke kenmerken van het splitsingsobject. In dat geval is het niet in strijd met een uitleg naar objectieve maatstaven om deze stukken mede aan de hand van waarneming van die feitelijke kenmerken uit te leggen. Bovendien kan de situatie ter plaatse meewegen ter beantwoording van de vraag welke uitleg tot de meest

aannemelijke rechtsgevolgen leidt.

In gevallen waarin de splitsingsakte en de splitsingstekening geen uitkomst bieden, zou de situatie ter plaatse dus wel eens doorslaggevend kunnen zijn.

» terug naar het begin van deze nieuwsbrief

HUUR

Huuropzegging wegens renovatie

Indien de verhuur na renovatie leidt tot een niet-kostendekkende exploitatie kan de huurovereenkomst onder bepaalde omstandigheden worden opgezegd. Bij woonruimte geldt de strenge maatstaf, dat sprake moet zijn van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten. Geldt deze maatstaf ook voor winkelruimte?

Met enige regelmaat komt het voor dat een verhuurder van een verouderd winkelpand tot renovatie daarvan wenst over te gaan. Doelstelling daarvan is over het algemeen dat het pand zijn winkelwaarde behoudt en dat na renovatie het pand weer duurzaam kostendekkend kan worden geëxploiteerd. Duidelijk moge zijn dat een huurder in de meeste gevallen ook belang heeft bij een dergelijke renovatie, maar de belangen lopen al snel uiteen als de huurder niet bereid is om na de renovatie een hogere huurprijs te voldoen. De vraag die dan rijst is of de verhuurder de noodzaak tot renovatie dan zou kunnen aanvoeren als reden om te komen tot een opzegging van de huurovereenkomst.

Hierover ging de zaak tussen Alog (huurder) en Ultimo (verhuurder). Ultimo was eigenaar van een verouderd winkelcentrum, waarvan vast stond dat renovatie moest plaatsvinden. Alog was echter slechts bereid om na de renovatie een dusdanig lage huurprijs te betalen dat sprake zou zijn van een niet-kostendekkende exploitatie. Dit is voor de verhuurder Ultimo de reden geweest om de huur van de Aldi Supermarkt van Alog op te zeggen wegens dringend eigen gebruik, te weten renovatie.

Zowel de kantonrechter als het gerechtshof vonden deze opzegging terecht en stelden dat klaarblijkelijk renovatie zonder beëindiging van de huurovereenkomst met Alog niet mogelijk zou zijn, omdat in dat geval een kostendekkende exploitatie na de renovatie met verhuurder en Alog onmogelijk was.

Alog was het hier niet mee eens en stapte naar de Hoge Raad. Daar betoogde zij dat in een eerder arrest van de Hoge Raad ("Het Herenhuis-arrest") dat zag op een vergelijkbare casus maar dan met betrekking tot woonruimte door de Hoge Raad was geoordeeld dat het enkele feit dat een exploitatie onrendabel is onvoldoende is voor het

aannemen van dringend eigen gebruik. Voor het aannemen daarvan geldt volgens de Hoge Raad de strengere maatstaf dat sprake is van een structurele wanverhouding tussen de exploitatiekosten en de huuropbrengsten.

De Hoge Raad volgde het betoog van Alog echter niet. Volgens de Hoge Raad is er sprake van een wezenlijk verschil tussen de verhuur van winkelruimte en van woonruimte en geniet een huurder van woonruimte nu eenmaal meer bescherming. Bij de bescherming van de huur van winkelruimte gaat het om een bescherming van een recht van andere aard. Daar gaat het immers met name om bedrijfseconomische belangen van de huurder en de verhuurder. Volgens de Hoge Raad is het dan ook zo dat als de noodzaak van renovatie tussen partijen niet ter discussie staat, van de verhuurder van winkelruimte niet kan worden gevergd dat hij een huurovereenkomst voortzet die na renovatie leidt tot een niet-kostendekkende exploitatie.

» terug naar het begin van deze nieuwsbrief

OVERHEID

'Planschade' of normaal maatschappelijk risico?

U herinnert zich waarschijnlijk dat u in geval van planschade, zoals een bestemmingswijziging, recht heeft op een schadevergoeding. Dat is echter al enkel jaren niet meer zo. Sinds de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de mogelijkheid om schade vergoed te krijgen in verre mate beperkt. En de mogelijkheden lijken zelfs steeds geringer te worden.

De Wro, die vanaf 1 juli 2008 van kracht is, bepaalt dat Burgemeester en wethouders degene die schade lijdt of zal lijden als gevolg van "in het kort " een planologische ontwikkeling, op aanvraag een tegemoetkoming toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Anders dan onder het oude recht (het misschien nog wel bekende artikel 49 WRO) wordt niet meer gesproken over vergoeding van schade, maar een tegemoetkoming in de schade.

Onder de oude jurisprudentie was alleen dan geen recht op schadevergoeding, wanneer de schade voorzienbaar was. Alleen een concreet beleidsvoornemen werd als bron van 'voorzienbaarheid' aanvaard. Dit bood rechtszekerheid. De keerzijde was echter dat de drempel voor aansprakelijkheid laag was. Dat leidde tot veel schadevergoedingsclaims. Deels ingegeven door de wens om te bezuinigen op schadevergoedingen, ontstond de gedachte om ook rekening te houden met andere omstandigheden. In de Wro is vervolgens opgenomen dat binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager blijft.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling 'in de lijn der verwachtingen' lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. Omstandigheden die in acht worden genomen zijn verder de aard van de maatregel en de aard en de omvang van het daardoor veroorzaakte nadeel.

In de praktijk zien wij steeds vaker dat schade als gevolg van planologische wijzigingen, welke onder het oude recht veelal standaard voor vergoeding in aanmerking kwam, door overheden wordt afgewezen, of sterk verminderd, met een beroep op het normaal maatschappelijke risico.

Onlangs nog heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld over een verzoek om tegemoetkoming in planschade, waarbij de adviseur van de gemeente de schade had getaxeerd op negen miljoen euro, maar daarop bijna driekwart in mindering bracht wegens normaal maatschappelijk risico. Het bestuursorgaan nam dit over en de Afdeling oordeelde dat er geen aanleiding was te twijfelen aan de juistheid van het advies van de adviseur van de gemeente.

Deze ontwikkeling dat het normaal maatschappelijk risico wordt gebruikt als afwijzingsgrond, is helaas een feit. Om te voorkomen dat een verzoek tot tegemoetkoming in de schade dit lot treft, is het dus steeds belangrijker geworden om het verzoek met de juiste argumenten te onderbouwen.

» terug naar het begin van deze nieuwsbrief

KOOP ONROEREND GOED

Kredietcrisis als onvoorziene omstandigheid?

Een beroep op onvoorziene omstandigheden wordt door de rechter meestal terughoudend getoetst. Toch oordeelde de rechtbank Midden-Nederland onlangs dat een projectontwikkelaar, die een beroep deed op de kredietcrisis als onvoorziene omstandigheid, onder zijn realiseringsovereenkomst uit kon komen. Is sprake van een ommekeer in de rechtspraak?

Voordat deze vraag beantwoord kan worden, is enige uitleg over het begrip 'onvoorziene omstandigheid' op zijn plaats. Volgens de wet kan de rechter een overeenkomst ontbinden op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat de wederpartij naar

maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. De ontbinding kan niet wordt uitgesproken voor zover de omstandigheden krachtens de aard van de overeenkomst of de in het verkeer geldende opvatting voor rekening komen van degene die zich erop beroept.

Uit de voormelde formulering vloeit al voort dat de rechter zich terughoudend dient op te stellen, zodat alleen omstandigheden die echt uitzonderlijk zijn, als 'onvoorzien' zijn aan te merken. Is de kredietcrisis als een dergelijke onvoorziene omstandigheid aan te merken?

In eerdere uitspraken oordeelde de rechter - kort gezegd - dat het enkele feit van de instorting van de onroerend goed markt onvoldoende is om het beroep op onvoorziene omstandigheden te honoreren. Periodes van economische voorspoed worden afgewisseld door mindere tijden en wanneer de situatie verslechtert kan dan ook niet worden gesproken van een echt uitzonderlijke situatie.

Hoewel allerminst sprake is van een koerswijziging in de rechtspraak oordeelde de rechtbank Midden-Nederland in de voormelde zaak toch anders. Waarom?

Het verschil zat hem in de gesloten realiseringsovereenkomst. In deze overeenkomst was een zogenaamde hardheidsclausule opgenomen. Op grond van deze clausule was het mogelijk om de overeenkomst te ontbinden in geval van onvoorziene omstandigheden, inhoudende dusdanig gewijzigde (markt)omstandigheden, welke een voortzetting van deze overeenkomst in de weg stonden. De projectontwikkelaar deed een beroep op deze clausule en ging over tot ontbinding van de overeenkomst.

De rechtbank oordeelde dat onder het begrip 'onvoorziene omstandigheden' slechts die omstandigheden moeten worden verstaan die partijen niet in hun overeenkomst hebben opgenomen en die zijn ingetreden na contractsluiting. Naar het oordeel van de rechtbank hebben partijen dat nu juist wel gedaan door het opnemen van de hardheidsclausule. Met andere woorden, de wettelijke regeling wordt 'overruled' door de contractuele regeling. Nu de projectontwikkelaar bovendien kon aantonen dat er sprake was van dusdanig gewijzigde (markt)omstandigheden die aan voortzetting van de overeenkomst met de gemeente in de weg stonden, wees de rechtbank de vordering van de projectontwikkelaar toe.

Het voormelde vonnis van de rechtbank Midden-Nederland onderstreept maar weer eens het belang van een goede overeenkomst. Laat u in voorkomend geval dan ook voldoende informeren!

» terug naar het begin van deze nieuwsbrief

Abonnement » Wilt u zich afmelden? Stuur een e-mail naar info@rijppaert-peeters.nl.

© 2014 Rijppaert & Peeters Advocaten. De informatie in deze nieuwsbrief is alleen bedoeld voor algemene informatiedoeleinden en bevat geen adviezen. Rijppaert & Peeters Advocaten is niet aansprakelijk voor enige schade als gevolg van eventuele onjuistheid of onvolledigheid van de informatie zoals die is neergelegd in deze nieuwsbrief.

Het is niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Rijppaert & Peeters Advocaten, de door Rijppaert & Peeters Advocaten in deze nieuwsbrief gepubliceerde artikelen, onderzoeken of gedeelten daarvan, over te nemen, te (doen) publiceren of anderszins openbaar te maken of te verveelvoudigen.

Op al onze aanbiedingen en overeenkomsten zijn van toepassing onze algemene voorwaarden, die op onze website www.legal-team.nl zijn gepubliceerd.