

Wanneer is sprake van onvoorziene omstandigheden?

Bij onvoorziene omstandigheden gaat het om omstandigheden die zijn ingetreden na het sluiten van een overeenkomst en die partijen niet in hun overeenkomst hebben verdisconteerd. Dit speelde onlangs in een zaak bij de Rechtbank Midden-Nederland. Het ging om de volgende casus.

De gemeente Almere sluit een overeenkomst met een ontwikkelaar inzake de verkoop van gronden en de bouw van woningen. In de overeenkomst is opgenomen dat ontbinding mogelijk is indien sprake is van dusdanig gewijzigde (markt)omstandigheden dat die voortzetting van de overeenkomst in de weg staan.

Een aantal jaren na het sluiten van de overeenkomst breekt de woningmarktcrisis uit. Als gevolg hiervan ontbindt de ontwikkelaar de overeenkomst en sommeert hij de gemeente om tot terugbetaling van de koopprijs over te gaan. De gemeente weigert.

De ontwikkelaar begint een procedure en vordert terugbetaling van de koopprijs. Daarbij beroept hij zich op onvoorziene omstandigheden (lees: gewijzigde marktomstandigheden) zoals opgenomen in de overeenkomst.

De gemeente voert verweer en stelt dat aansluiting moet worden gezocht bij de wet (lees: artikel 6:258 BW) en de jurisprudentie, waaruit volgt dat de woningmarktcrisis niet onder onvoorziene omstandigheden valt.

De Rechtbank stelt de ontwikkelaar in het gelijk. Daarbij overweegt de Rechtbank dat het bij onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW gaat om omstandigheden die zijn ingetreden na het sluiten van een overeenkomst en die partijen niet in hun overeenkomst hebben verdisconteerd.

In dit geval hebben partijen de situatie van gewijzigde (markt)omstandigheden juist wel in hun overeenkomst verdisconteerd. Daarin is expliciet voorzien. Bij de beoordeling dient dan ook te worden uitgegaan van de bepaling inzake gewijzigde (markt)omstandigheden zoals opgenomen in de overeenkomst, aldus de Rechtbank.

De Rechtbank is van oordeel dat de woningmarktcrisis wel degelijk onder het begrip gewijzigde (markt)omstandigheden valt. Als dat niet zo zou zijn, dan zou het begrip gewijzigde (markt)omstandigheden zonder enige betekenis zijn. Wat zou er immers anders met dit begrip bedoeld kunnen zijn?

De slotsom is dus dat de ontbinding van de overeenkomst standhoudt en dat de gemeente wordt veroordeeld tot terugbetaling van de koopprijs aan de ontwikkelaar.

Deze uitspraak toont maar weer eens aan hoe belangrijk het is om goed na te denken over wat

er in een overeenkomst geregeld moet worden. In dit geval was in de situatie van gewijzigde (markt)omstandigheden voorzien. Was dat niet gebeurd, dan zou de ontwikkelaar met een beroep op onvoorziene omstandigheden in de zin van artikel 6:258 BW (lees: de woningmarktcrisis) wel eens met lege handen hebben kunnen staan.

Meer weten? Neem gerust contact op.

Marius Rijntjes (rijntjes@m2advocaten.nl)