

PRIVAATRECHT

BURGERLIJK RECHT

AAK20188529

Instituut voor Privaatrecht, Universiteit Leiden

ALGEMEEN

Literatuur

- H.N. Schelhaas, A.I. Schreuder & K.K.E.C.T. Swinnen, *Nieuwe technologieën, nieuw privaatrecht?*, Den Haag: Boom juridisch 2017;
- R. Raaijmakers, *Een universele structuur van vermogensrecht*, Den Haag: Boom juridisch 2017;
- F.Q. van de Pol e.a. (red.), *Vijftig weeffouten in het BW*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2017;
- C.A. Hage, *Handhaving van privaatrecht door toezicht-houders*, Deventer: Wolters Kluwer 2017;
- S.E. Bartels, C.J.H. Jansen, N.S.G.J. Vermunt & B.A. Schuijling (red.), *Vertrouwen in het Burgerlijk Recht*, Deventer: Wolters Kluwer 2017;
- J.W.A. Biemans & A.G. Castermans, *Barmhartigheid in het burgerlijk recht* (Preadviezen Vereniging voor Burgerlijk Recht 2017), Zutphen: Uitgeverij Paris 2017;
- F. de Vries, 'De kordate rechter', *NTBR* 2017/34, afl. 8, p. 243-244;
- J.B. Spath, 'Iedereen T-vormig?', *NTBR* 2017/41, afl. 10, p. 295-297;
- O.A.M. Floris, 'Wettelijke vertegenwoordiging bij wils- onbekwame meerderjarigen binnen de gezondheidszorg', *NJB* 2017/2182, afl. 42, p. 3007-3013;
- R. de Graaff & D.J. Verheij, 'Europese verordeningen en Nederlands vermogensrecht', *AA* 2017, afl. 12, p. 988-994 (AA20170988).

CONTRACTENRECHT

Mr. P.L.F. Ribbers

Jurisprudentie

HR 13 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2615, NJB 2017/2039, RvdW 2017/1099, RN 2017/104, O&A 2017/101, RVR 2017/118, JG 2017/50, JB 2017/190; samenwerkingsovereenkomst met projectontwikkelaars wordt afgeblazen door gemeente; beroep op bevolkingskrimp; (geen) onvoorziene omstandigheid ex artikel 6:258 BW
Op het moment dat twee partijen een overeenkomst met elkaar sluiten, kunnen zij na de totstandkoming ervan worden geconfronteerd met 'onvoorziene' omstandigheden. Deze omstandigheden kunnen van dien aard zijn dat on-

gewijzigde instandhouding van de overeenkomst voor een van partijen onredelijk is. In dergelijke situaties biedt artikel 6:258 BW uitkomst. Op grond van dit artikel kunnen rechters – op verlangen van een van partijen – de gevolgen van een overeenkomst wijzigen of de overeenkomst geheel (of gedeeltelijk) ontbinden. Om tot dit rechtsgevolg te kunnen komen, dient sprake te zijn van een omstandigheid die 'onvoorzien' is; de omstandigheid ligt op het moment van contractssluiting in de toekomst en partijen hebben in hun overeenkomst ter zake geen voorziening getroffen. Daarnaast dient de betreffende omstandigheid 'van dien aard' te zijn dat de wederpartij naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst niet mag verwachten. In de parlementaire geschiedenis bij dit artikel wordt opgemerkt dat redelijkheid en billijkheid 'immers in de eerste plaats trouw verlangen aan het gegeven woord' en afwijking daarvan 'slechts bij hoge uitzondering' toelaten. Met andere woorden; rechters dienen zich terughoudend op te stellen. De onderhavige zaak brengt geen verandering in dit uitgangspunt.

De feiten van de zaak zijn als volgt. In 2004 vat eiseres tot cassatie, de (huidige) gemeente Bronckhorst (hierna: de Gemeente), het plan op om 27 nieuwbouwwoningen te laten bouwen. De twee verweersters tot cassatie (hierna: de projectontwikkelaars) houden zich bezig met de ontwikkeling van (nieuw)bouwprojecten. Zij verwerven in 2004 het grootste deel van het projectgebied dat de Gemeente op het oog heeft voor het woningbouwproject in eigendom. Begin december 2005 stellen de Gelderse Gedeputeerde Staten een 'Kwalitatief Woonprogramma' (hierna: KW) vast voor de periode 2005-2014. Hoewel een KW betrekking heeft op een periode van tien jaar wordt het iedere vijf jaar geactualiseerd. In het kader van het KW wordt afgesproken dat de regio Achterhoek, waartoe de Gemeente behoort, voor deze periode 10.000 woningen zal realiseren. In de regionale afstemming wordt vervolgens afgesproken dat de Gemeente in deze periode circa 1.100 woningen zal bouwen. Eind september 2008 stelt de gemeenteraad van de Gemeente een Woonvisie vast waarin wordt gewezen op bevolkingskrimp in de regio Achterhoek. In mei 2009 worden opnieuw afspraken gemaakt voor een KW; nu voor de periode 2010-2019. In het 'Afsprakenkader regionaal kwalitatief programma' dat hierop volgt, wordt melding gemaakt van een (lagere) behoefte van 5.900 woningen.

Toch sluiten de Gemeente en de twee projectontwikkelaars in juli 2009 een samenwerkingsovereenkomst (hierna: de SOK) voor de bouw van de 27 nieuwbouwwoningen. In de SOK staat onder meer opgenomen dat partijen in geval van onvoorziene omstandigheden zullen proberen de inhoud van de overeenkomst aan te passen (art. 13). In oktober 2009 stemt de gemeenteraad van de Gemeente in met het KW voor de periode 2010-2019. In de 'Regionale Woonvisie' die hierop volgt, staat opgenomen dat in de Gemeente in deze periode maximaal 385 nieuwbouwwoningen mogen worden toegevoegd. Eind augustus 2010 mailt de Gemeente de projectontwikkelaars dat zij

het ontwerpbestemmingsplan voor het woningbouwproject (nog) niet ter inzage zal leggen in verband met 'de problematiek rond de woningbouwprogrammering'. Dit bericht is de opmaat voor slecht nieuws voor de projectontwikkelaars. Eind 2010 stelt het college van B&W van de Gemeente een 'Notitie' vast waarin als beleidsuitgangspunt wordt geformuleerd dat geen uitbreidingsplannen worden gemaakt. Hierop bericht de Gemeente de projectontwikkelaars dat het woningbouwproject geen doorgang vindt. De projectontwikkelaars leggen zich hier niet bij neer.

In de onderhavige zaak stellen de projectontwikkelaars, kort samengevat, dat de Gemeente toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van de SOK en vorderen schadevergoeding van de Gemeente. De Gemeente houdt de hand op de knip en voert aan dat bevolkingskrimp (en als gevolg daarvan het aanpassen van de woningbouwplannen) een onvoorziene omstandigheid is die van dien aard is dat de projectontwikkelaars ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mochten verwachten. De Gemeente behoeft de SOK dan ook niet ongewijzigd na te komen. Dit beroep van de Gemeente op artikel 6:258 BW slaagt ten overstaan van de Rechtbank Gelderland (vonnis van 9 april 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:2343), maar overtuigt het Hof Arnhem-Leeuwarden niet (tussenarrest van 3 mei 2016, ECLI:NL:GHARL:2016:3537).

In de onderhavige cassatieprocedure komt de Gemeente, kort samengevat, op tegen het oordeel van het hof dat de bevolkingskrimp geen onvoorziene omstandigheid is. In dit verband heeft het hof allereerst overwogen dat het voor de Gemeente bij het 'Afsprakenkader regionaal kwalitatief programma' duidelijk had kunnen en moeten zijn dat de Gemeente haar nieuwbouwplannen moest gaan bijstellen. Hoewel zij niet precies voor ogen had hoe die plannen eruit zouden komen te zien, laat dit onverlet dat de bevolkingskrimp ten tijde van het sluiten van de SOK bestond en voor de Gemeente 'bekend althans kenbaar was dat dit gevolgen voor het aantal te bouwen woningen in haar gemeente met zich zou brengen'. Voornoemde aspecten zijn dan ook geen omstandigheden die op het ogenblik van de totstandkoming van de SOK in de toekomst lagen, aldus het hof (r.o. 5.7 tussenarrest hof). Waar advocaat-generaal Keus de klachten van de Gemeente tegen het oordeel van het hof op dit punt gegrond acht – 'Een toekomstige omstandigheid verliest niet haar toekomstige karakter doordat zij voorzienbaar is' (sub 3.8 conclusie A-G) – vindt de Hoge Raad het oordeel van het hof niet onbegrijpelijk. Gelet op de 'aanzienlijke mate' waarin het regionale woningbouwprogramma moest worden bijgesteld, acht de Hoge Raad het oordeel 'dat het de Gemeente reeds ten tijde van het sluiten van de SOK duidelijk moet zijn geweest dat ook het voorgenomen project' met de projectontwikkelaars 'op losse schroeven stond', niet onbegrijpelijk (r.o. 3.3.2).

Daarnaast heeft het hof geoordeeld dat, hoewel de in de Notitie van eind 2010 neergelegde nieuwe inzichten die tot een beleidswijziging nopen als onvoorziene omstandigheid kunnen zijn aan te merken, in dit geval 'voldoende recht-

vaardiging' voor de Gemeente 'ontbreekt' om de verplichtingen uit de SOK niet na te komen (r.o. 5.8 tussenarrest hof), gelet op onder meer de aard van de overeenkomst en de aard en het gewicht van de betrokken maatschappelijke belangen (r.o. 3.3.3). Hoewel dit oordeel van het hof in cassatie niet is bestreden, is het wel 'mede dragend voor de conclusie van het hof' dat de Gemeente zich niet op onvoorziene omstandigheden kan beroepen, aldus de Hoge Raad (r.o. 3.3.3). De Hoge Raad sluit af met de volgende (rechts)overweging (r.o. 3.3.4):

'Mede gelet op de terughoudendheid die is geboden bij de toepassing van art. 6:258 BW, heeft het hof geen blijk gegeven van een onjuiste rechtsopvatting door, op de hiervoor weergegeven grondslagen, te oordelen dat het beroep van de Gemeente op de bij art. 6:258 BW aansluitende art. 13 en 21.1 van de SOK niet opgaat. Zijn oordeel is ook niet onbegrijpelijk of onvoldoende gemotiveerd. De onderdelen falen derhalve.'

De overige klachten van de Gemeente (onder meer gericht tegen de afwijzing van haar beroep op overmacht en tegen het oordeel van het hof dat de schade van de projectontwikkelaars moet worden berekend aan de hand van het leerstuk van de 'kansschade') schuift de Hoge Raad terzijde onder verwijzing naar artikel 81 lid 1 Wet RO.

Literatuur

- J. Hijma, 'Ontwikkelingen in het overeenkomstenrecht (III)', *WPNR* 2017, afl. 7166, p. 777-784;
- K.A.M. van Vught, 'De non-existente rechtshandeling', *WPNR* 2017, afl. 7168, p. 828-838;
- N.C. van Oostrom-Streep, 'Over de positie van derden bij overeenkomsten na HR 14 juli 2017 (ECLI:NL:HR:2017:1355, X/Compaen)', *WPNR* 2017, afl. 7170, p. 887-888;
- M.T.P. van Dijken, 'Derdenbescherming bij niet-overdraagbaarheidsbedingen', *WPNR* 2017, afl. 7174, p. 997-1002;
- G.Á.C. Orbán, 'De Engelse Business Contract Terms (Assignment of Receivables) Regulations 2017', *WPNR* 2017, afl. 7175, p. 1003-1004;
- I. van Domselaar, 'Moedige juristen in alledaagse context: onbekend en onbemind?', *WPNR* 2017, afl. 7175, p. 1005-1010;
- W.A.K. Rank, 'Europerekelen: consequenties van uittreding uit de euro voor in euro's luidende verbintenissen', *MvV* 2017/10.1, afl. 10, p. 290-298;
- A.G.F. Ancery, 'Het swappen van mededelingsplichten – Over de invloed van de MiFID I/II en de Wft op het leerstuk dwaling', *MvV* 2017/11.3, afl. 11, p. 332-340;
- A.H. van der Staak, 'Invulling van de werking van de contractuele redelijkheid en billijkheid bij krediet-opzegging', *MvV* 2017/11.4, afl. 11, p. 341-348;
- L. Homan, 'Ontbinding overeenkomst, onrechtmatige daad jegens derde?', *Bb* 2017/73, afl. 21, p. 243-245;
- D.E. Burgers, 'Over het belang van het kenbaarheidsvereiste bij de vernietiging van overeenkomsten op grond van misbruik van omstandigheden', *Bb* 2017/85, afl. 21, p. 288-291;

- H. Boom, ‘Annuleringsbeding in onderwijsovereenkomst vernietigbaar?’, *Bb* 2017/88, afl. 25, p. 300-302;
- E. Pannebakker, ‘Contractonderhandelingen met een letter of intent: het opstellen van bedingen’, *Contracteren* 2017/4.2, afl. 4, p. 127-132;
- J.W.A. Dousi, ‘Representations en warranties’, *Contracteren* 2017/4.3, afl. 4, p. 133-144;
- L.J.E. Timmer, ‘Contractuele informatierechten in overnamecontracten en aandeelhoudersovereenkomsten’, *Contracteren* 2017/4.4, afl. 4, p. 118-162;
- J.H.M. Spanjaard, ‘Ontbinding en opzegging: in de Twilight Zone van “tenzij” en “zwaarwegende gronden”’, *Contracteren* 2017/4.5, afl. 4, p. 145-150.

GOEDERENRECHT

Literatuur

- P. Huijgen, *Koop en verkoop van onroerende zaken*, Deventer: Wolters Kluwer 2017;
- M.L. Tuil, ‘Spiegelbeeldige gerechtigdheid, op de grens van de gemeenschap. Een verkenning hoe moet worden omgegaan met het geval waarin een goed onder spiegelbeeldige voorwaarden aan twee personen toebehoort’, *MvV* 2017/10.3, afl. 10, p. 299-308;
- S. Brijs e.a., ‘Het nieuwe Belgische pandregister’, *WPNR* 2017, afl. 7169, p. 876-886;
- A. Berlee, ‘Volledige openbaarheid: het doel voorbij’, *WPNR* 2017, afl. 7169, p. 844-852;
- I.J. Kloek-Tromp, ‘Kadaster en privacy in praktijk’, *WPNR* 2017, afl. 7169, p. 853-858;
- A.H.H. Wouters, ‘De toekomst van drijvend wonen: hoe te voorkomen dat de wal het schip keert?’, *WPNR* 2017, afl. 7170, p. 898-904;
- R. Mellenbergh, ‘Verpanding van subsidie-vorderingen’, *WPNR* 2017, afl. 7170, p. 889-897;
- E.F. Verheul, ‘Hoe relatief is de relativering van de levering c.p. door een bezitter?’, *WPNR* 2017, afl. 7171, p. 912-919;
- B. Hoops, ‘Te goeder trouw, te kwader trouw of geen van beide?’, *WPNR* 2017, afl. 7174, p. 983-990;
- B. Hoops, ‘Het ene hek is het andere niet: hoe de omgeving van grond en zijn eigenaar het bezitsvereiste in verjaringszaken inkleuren’, *WPNR* 2017, afl. 7176, p. 1045-1053.

ONRECHTMATIGE DAAD EN SCHADEVERGOEDING

Mr. L. Kremers

Wetgeving

- Voorstel van wet betreffende Regels ter uitvoering van Richtlijn 2016/943/EU van het Europees Parlement en de Raad van 8 juni 2016 betreffende de bescherming van niet-openbaar gemaakte knowhow en bedrijfsinformatie (bedrijfsgeheimen) tegen het onrechtmatig verkrijgen,

gebruiken en openbaar maken daarvan (*PbEU* 2016, L 157) (Wet bescherming bedrijfsgeheimen), *Kamerstukken II* 2017/18, 34821, 2.

Jurisprudentie

HR 27 oktober 2017, ECLI:NL:HR:2017:2789, NJB 2017/2092, RvdW 2017/1169, AB 2017/420; schadevergoedingsverplichting Staat jegens verhuurder bij politie-inval; artikel 6:101 lid 2 BW dient buiten toepassing te blijven

In dit arrest staat de schadevergoedingsplicht van de Staat centraal wanneer schade is toegebracht aan zaken van een ander dan de verdachte in geval van rechtmatig strafvorderlijk optreden. Bij de beoordeling van de vraag of de vergoedingsplicht van de Staat moet worden verminderd of vervalt op grond van artikel 6:101 BW, dient volgens de Hoge Raad het tweede lid van artikel 6:101 BW buiten toepassing te blijven. Hiermee heeft de Hoge Raad afstand gedaan van zijn standpunt, geformuleerd in het arrest *Wherestad* (HR 2 oktober 2009, ECLI:NL:HR:2009:BJ708, *NJ* 2010/95).

Vrolijk verhuurde in Rotterdam een bedrijfsruimte aan huurder A (hierna: de huurder). Bij een rechtmatige politie-inval door de politie op 11 juni 2012 is een partij van 325 kilogram heroïne in beslag genomen en is de huurder vervolgens strafrechtelijk veroordeeld. Gevolg van de inval bij de huurder is dat Vrolijk, als verhuurder en derde, schade lijdt aan de pui van zijn verhuurde pand. Partijen in het geding zijn het eens dat de door Vrolijk geleden schade buiten het normale maatschappelijke risico en het normale bedrijfsrisico van Vrolijk valt (zie hiervoor ook HR 30 maart 2001, ECLI:NL:HR:2001:AB0801, *NJ* 2003/615 (*Staat/Lavrijsen*)). Gegeven is dus dat de Staat *in beginsel* aansprakelijk is voor de door Vrolijk geleden schade. In beginsel wil dus zeggen: behoudens eigen schuld van de verhuurder. De vervolgvraag die centraal staat, luidt of de vergoedingsplicht van de Staat op grond van eigen schuld (art. 6:101 BW) moet worden verminderd.

Geklaagd wordt dat het hof heeft miskend dat in een geval als het onderhavige, waarin de huurder van de beschadigde zaak op grond van artikel 6:101 lid 1 BW 100% ‘eigen schuld’ zou kunnen worden tegengeworpen, geen ruimte meer bestaat voor een billijkheidscorrectie. Kort samengevat oordeelt het hof in het bestreden arrest dat een billijkheidscorrectie van 100% kan en dat in het onderhavige geval aanleiding bestaat voor het geheel in stand blijven van de vergoedingsplicht van de Staat, nu de verhuurder geen verwijt kan worden gemaakt ter zake van het ontstaan van de schade. De klacht luidt dat in ieder geval geen ruimte zou bestaan voor een billijkheidscorrectie waarbij omstandigheden van de zijde van de benadeelde verhuurder worden betrokken. Artikel 6:101 lid 2 BW maakt dit volgens het hof niet anders; toepassing leidt tot vereenzelving van de huurder en verhuurder. De Hoge Raad zet allereerst het wettelijk kader uiteen (r.o. 3.4.1):