



GEPUBLICEERD: 10 SEPTEMBER 2020

De coronacrisis brengt wat teweeg. Ook in de vastgoedsector. Ik verwacht hier nog veel mee te maken te krijgen, omdat de gevolgen van deze bijzondere crisis regelmatig van invloed blijken op overeenkomsten die partijen vóór de coronatijd sloten. Maar in hoeverre kun je een beroep doen op overmacht of onvoorziene omstandigheden, als deals niet verlopen zoals gewenst?

Beroep op overmacht/onvoorziene omstandigheid

Daar kwam vastgoedbelegger Metroprop achter, toen zij haar afspraken niet na kon komen. Zij sloot eind 2019 een koopovereenkomst met Coltavast voor twee panden, en raakte vóór de eind maart 2020 geplande notariële levering in financieringsproblemen. Volgens Metroprop lag het allemaal aan de coronacrisis. Een financieringsvoorbehoud was in de overeenkomst niet opgenomen. En daarom deed Metroprop bij de rechter een beroep op *overmacht* dan wel op een *onvoorziene omstandigheid*.

Force majeure

Metroprop appt op 5 maart 2020 aan de makelaar van Coltavast, dat de samenwerking met de voorkeursnotaris niet werkbaar is en dat haar financieringsaanvraag niet loopt zoals gepland. De 16e maart sturen ze ook nog een mailbericht. De coronacrisis is inmiddels een feit, en Metroprop spreekt over de crisis als een *force majeure*, die het financiële verkeer lam legt. Ze rekent en hoopt op coulance van Coltavast. Juridisch verpakt zij dit als een beroep op overmacht en op onvoorziene omstandigheden.

Waardevermindering

Metroprop voegt daaraantoe dat de waarde van de panden niet meer dezelfde waarde hebben als toen zij tekende. Als 'geëxploiteerd vastgoed' met huurders, vermoedt Metroprop dat die naar alle waarschijnlijkheid de huur niet meer zullen

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

voldoen in coronatijd. De levering is dus niet meer conform afspraak.

Coltavast houdt vast aan de oorspronkelijke overeenkomst. Coltavast wil Metroprop tot nakomen van de gesloten overeenkomst dwingen, met een dwangsom gezien de verstreken leveringsdatum.

Wanneer is overmacht een rechtsgeldig argument?

De [voorzieningenrechter oordeelt](#) dat een beroep op overmacht geen rechtsgeldig argument is in dit geval. Dat gaat alleen op als de schuld niet bij de debiteur ligt en/of niet door een wet, een rechtshandeling of een in het verkeer geldende opvatting bepaald is.

Ook moet de tekortkoming gaan over de prestaties zelf, dus de levering van de panden. Er is geen sprake van overmacht als de koop en levering van het vastgoed op zich nog dezelfde waardeverhouding hebben als voor de coronacrisis. Daar is volgens de rechter niets in gewijzigd. Niet de levering, maar de financiering was het probleem. Een risico, dat de koper bewust nam.

Dan het beroep op onvoorziene omstandigheden, [artikel 6:258 lid 1 BW](#). De omstandigheden zijn uiterst bijzonder, beaamt de rechter. Maar wie betaalt de rekening ervan? Beide partijen zijn professionele vastgoedbeleggers en de koper besloot zelf het voorbehoud van financiering achterwege te laten. Daarnaast is de rechter niet overtuigd van de daling van de beleggingswaarde, nu de huurders waarschijnlijk hun huur niet betalen. De huur blijkt tot 1 april geheel te zijn voldaan, later zijn er enkele betalingen opgeschort, maar er is niets gewijzigd of kwijtgescholden. Bovendien is de garantie tot het betalen van huur nergens opgenomen in de overeenkomst.

Uitspraak

Metroprop zal de gesloten koopovereenkomst na moeten komen, uiterlijk 15 juni. Elke werkdag te laat levert hen een dwangsom op. Ook de proceskosten zijn voor rekening van Metroprop.

De uitspraak klinkt logisch, Metroprop nam een risico door geen bepaling over de financiering of garanties op huurdoorbetaling door de huurders na de overdracht van het pand op te nemen. De rechter geeft toe dat de coronacrisis een uitzonderlijke situatie is, maar redeneert dat het beroep op overmacht niet van toepassing is, omdat de notariële levering en betaling van de koopsom rechtshandelingen zijn die niet door de coronacrisis als zodanig zijn verhinderd.

Nader onderzoek

Maar nog even over de onvoorziene omstandigheid. Zou het niet kunnen verkrijgen van een financiering in het licht van

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

de aard van de overeenkomst of krachtens de in het verkeer geldende opvattingen, een opening kunnen zijn? Het is namelijk algemeen bekend dat dit soort vastgoedbelegging vanwege rendementsverwachtingen meestal gefinancierd worden. Valt dat wellicht onder 'krachtens in het verkeer geldende opvatting'? Dat geeft stof tot nadenken, en is voor mij zeker aanleiding om dat aspect eens uitgebreid door een rechter te laten toetsen.

Heb je advies nodig of vragen rond overeenkomsten in het licht van de coronacrisis? Neem het zekere voor het onzekere en bel gerust met [mr. Angela Coppelmans](mailto:mr.angela.coppelmans@devoort.nl).



MR. ANGELA COPPELMANS

Advocaat

a.coppelmans@devoort.nl

[013-4668860](tel:013-4668860)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg