

Kredietcrisis: wat zijn de juridische gevolgen?

Wij krijgen op dit moment veel vragen die betrekking hebben op de gevolgen van de huidige situatie op de kredietmarkt. Het gaat dan vooral om contractuele kwesties en de relatie met de bank.

Kunnen onderhandelingen worden gestaakt of kan men onder een overeenkomst uit op grond van de kredietcrisis? Wat gebeurt er bijvoorbeeld als uw bank zich heeft verplicht een krediet te verstrekken en wegens wijziging van de huidige financiële omstandigheden weigert uit te betalen? Enkele praktijkvoorbeelden:

- makelaardij en projectontwikkeling: het niet nakomen van verplichtingen om onroerende zaken aan te kopen of te leveren;
- financiering door banken: weigering tot uitbetaling door bank ondanks getekende kredietovereenkomst;
- overnames van ondernemingen; weigering om de overeenkomst na te komen.

Hieronder enkele juridische zaken op een rijtje:

1. De vraag is allereerst of u een contract heeft dat een clause bevat die recht geeft op beëindiging of aanpassing op grond van 'onvoorziene omstandigheden'. Als dat het geval is zou u (of de ander) wellicht de mogelijkheid hebben om onder het contract uit te komen. In sommige gevallen zijn van te voren bepaalde omstandigheden genoemd, zoals bijvoorbeeld bij particuliere kopers van onroerend goed waarvoor vaak een financieringsvoorbehoud wordt opgenomen.
2. Is er sprake van 'onvoorziene omstandigheden'? Doen er zich dergelijke onvoorziene omstandigheden voor (vgl. artikel 6:258 Burgerlijk Wetboek), dan kan een contract soms op verzoek van een van de partijen door de rechter beëindigd of gewijzigd worden. De wijziging kan betrekking hebben op de prijs of de voorwaarden van de overeenkomst.
3. Eventueel is wijziging of beëindiging van een overeenkomst op grond van *dwaling* mogelijk. Er moet dan sprake zijn van een situatie waarin één van de contractspartijen een verkeerde voorstelling van zaken heeft gehad omtrent de feiten en de omstandigheden ten tijde van het sluiten van een overeenkomst. Dat doet zich voor als de financieringsmogelijkheden of financiële situatie van de ander door de kredietcrisis zo zijn gewijzigd dat u bij die wetenschap de overeenkomst niet zou hebben gesloten. Dan zou - onder bepaalde omstandigheden - het contract gewijzigd of beëindigd kunnen worden op grond van *dwaling*.
4. Wanneer zijn onderhandelingen af te breken zonder schadevergoeding? Als een onderhandeling in een vergevorderd stadium is, dan bestaat de mogelijkheid dat degene die de onderhandelingen afbreekt aansprakelijk is voor de kosten en eventueel gedeelde winst. De ander heeft slechts recht op schadevergoeding als er gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat er een

overeenkomst tot stand zou komen. Let er trouwens op dat Letters of Intent ook bindende overeenkomsten zijn. Volgens de geldende jurisprudentie geldt dat een onvoorziene externe economische omstandigheid, zoals de kredietcrisis, met zich mee zou kunnen brengen, dat u de onderhandelingen - zelfs in een laat stadium – mag afbreken zonder dat schadevergoeding verschuldigd is. Uiteraard hangt dat telkens af van de feiten en omstandigheden van het geval. Wij kunnen dat voor u beoordelen.

5. Banken hebben tegenover hun cliënten een algemene zorgplicht op grond van artikel 2 van de Algemene Bankvoorwaarden. Banken dienen te allen tijde naar beste vermogens met de belangen van de cliënt rekening te houden. Aan de hand van de omstandigheden (professionele partij/consument, terzake (on)deskundig, en risico of minder risicovol product) wordt dit nader ingevuld.

Kortom, er zijn argumenten waarop u (of de ander) onder omstandigheden een beroep kan doen in het kader van het verbreken van onderhandelingen, wijzigen van overeenkomsten of zelfs beëindiging. Ons kantoor kan voor u een 'legal scan' doen om uw positie en contracten te beoordelen en in te schatten wat uw rechten zijn in het geval de ander een overeenkomst wenst op te zeggen of als u door de crisis zelf van bepaalde verplichtingen af moet. Het kan dan gaan om zaken als:

- arbeidscontracten, reorganisaties en ontslag binnen uw onderneming;
- financieringen en overnames van ondernemingen;
- onroerend goed kwesties;
- aansprakelijkheid van banken;
- overeenkomsten creatieve industrie, mediabedrijven, internetbedrijven, reclame, mode, software, sport en reisovereenkomsten;
- of andere juridische vragen in verband met de gevolgen van de kredietcrisis.

Duidelijk is in ieder geval dat deze periode van grote onzekerheid leidt tot allerlei vraagpunten op juridisch gebied; een voorafgaand advies kan dan zeer bruikbaar zijn. Graag staan wij u bij, desgewenst samen met onze notaris of belastingadviseur. Desgewenst kunnen wij vooraf een vaste prijs voor de scan of het advies afgeven.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met mr. Robert de Wilde, De Vos & Partners Advocaten N.V.,
Tel: 020 20 60 714
e-mail:rdewilde@devos.nl
www.devos.nl