

ECLI:NL:RBMNE:2020:5840

Instantie Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak 30-11-2020

Datum publicatie 26-01-2021

Zaaknummer NL19.20066

Rechtsgebieden Civiel recht

Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie

Makelaar behoort (aankopende) klant adequaat te informeren over een bestaande erfpachtverplichting en de betekenis daarvan. Of dit is gebeurd wordt bij gebrek aan belang niet nader beoordeeld.

De gevorderde schadevergoeding wordt namelijk afgewezen. Niet vast staat dat koper te veel voor de woning heeft betaald als gevolg van onjuiste informatie over de erfpacht of adviezen van de makelaar. Schade als gevolg van de gestelde tekortkoming is ook niet aannemelijk gemaakt, hetgeen voor verwijzing naar een schadestaat procedure wel noodzakelijk is. Toelichting beoordeling bestaan causaal verband, waarbij onzeker is of bij wegdenking van de normschending een beter resultaat zou zijn ingetreden (Had koper voor een lager bedrag kunnen kopen? Wat was er gebeurd als koper de woning niet had gekocht?). Kansschade. Afkoopbedrag erfpacht kan ook niet zonder meer als schade worden aangemerkt als niet blijkt dat met dat bedrag te veel is betaald in relatie tot de waarde.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

vonnis

—

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht Zittingsplaats Utrecht

zaaknummer: NL19.20066 **Vonnis van 30 november 2020** in de zaak van

1. **[eiser sub 1]**, wonende te [woonplaats] ,

2. **[eiseres sub 2]**, wonende te [woonplaats] ,

eisers, hierna samen te noemen: [eisers c.s.] , advocaat mr. T.S. van Zaal,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[gedaagde sub 1] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

2. **[gedaagde sub 2]**, wonende te [woonplaats] ,

verweerders, hierna samen te noemen: [gedaagden c.s.] en afzonderlijk [gedaagde sub 1] dan wel [gedaagde sub 2] ,

advocaat mr. D.W.N. Brand te Amsterdam.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de procesinleiding
- het verweerschrift
- de schriftelijke vragen van de rechtbank
- de conclusie van repliek, tevens inhoudende akte wijziging van eis, van [eisers c.s.]
- de conclusie van dupliek van [gedaagden c.s.]
- de akte uitlating producties van [eisers c.s.]

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Eind 2104 en begin 2015 is [gedaagde sub 2] , als NVM makelaar werkzaam bij [gedaagde sub 1] , als aankoopmakelaar opgetreden voor [eisers c.s.] Daartoe is tussen [eisers c.s.] en [gedaagde sub 1] een overeenkomst van opdracht gesloten.

2.2. Op 29 januari 2015 heeft [eisers c.s.] een koopovereenkomst gesloten, waarbij hij voor een bedrag van € 252.500,- (inclusief € 2.500,- voor overname roerende zaken) de woning aan de [adres] te [woonplaats] heeft gekocht. De woning is op 15 juni 2015 aan hem geleverd. Aan [gedaagden c.s.] heeft [eisers c.s.] in dit verband een bedrag van € 1.250,- betaald.

2.3. Op de eigenaar van de woning rust een verplichting tot betaling van een erfpachtvergoeding aan de Gemeente [woonplaats] (verder: de gemeente). Op het moment van koop was deze verplichting tot 2035 afgekocht.

2.4. In augustus 2018 heeft [eisers c.s.] bij de Raad van Toezicht van de NVM een klacht ingediend tegen [gedaagde sub 2] vanwege, onder meer, het verkeerd en onvolledig informeren van [eisers c.s.] over de erfpachtregeling van de woning en de daaraan voor [eisers c.s.] verbonden financiële consequenties op de lange termijn. De Raad van Toezicht heeft bij uitspraak van 27 februari 2019 de klacht gegrond bevonden en aan [gedaagde sub 2] een berisping opgelegd.

2.5. Op 16 april 2019 heeft [eisers c.s.] de erfpacht eeuwigdurend afgekocht voor een bedrag van € 27.701,86 exclusief notariskosten.

3 Het geschil

- 3.1. [eisers c.s.] vordert, na wijziging van eis, een verklaring voor recht dat [gedaagde sub 1] tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de tussen partijen gesloten overeenkomst van opdracht en/of dat [gedaagde sub 1] onrechtmatig jegens [eisers c.s.] heeft gehandeld, alsmede een verklaring voor recht dat [gedaagde sub 2] onrechtmatig jegens [eisers c.s.] heeft gehandeld door het maken van een beroepsfout. Verder vordert [eisers c.s.] , zoveel mogelijk hoofdelijke, veroordeling van [gedaagde sub 1] en/of [gedaagde sub 2] tot vergoeding van de geleden en nog te lijden schade, op te maken bij staat, vermeerderd met de wettelijke rente, met veroordeling van [gedaagden c.s.] in de proceskosten en de nakosten, vermeerderd met rente.
- 3.2. [eisers c.s.] stelt dat [gedaagde sub 2] ten tijde van de bezichtiging aan [eisers c.s.] heeft medegedeeld dat hij voor de erfpacht € 11,34 per jaar diende te betalen en dat dit bedrag in 2035 zou worden herzien. Desgevraagd heeft [gedaagde sub 2] volgens [eisers c.s.] verder gezegd dat die herziening hooguit een verhoging met 1000% zou zijn, hetgeen zou neerkomen op een bedrag van € 113,40 per jaar. Het door hem uitgebrachte bod van € 250.000,- heeft [eisers c.s.] in overleg met [gedaagde sub 2] bepaald. Bij navraag in augustus 2017 bij de gemeente, bleek de informatie van [gedaagde sub 2] over de erfpacht niet juist. De gemeente heeft toen verklaard dat de erfpacht tot 2035 is afgekocht en dat het bedrag van € 11,34 administratiekosten betreft. Voor de periode na 2035 zou opnieuw afkoop kunnen plaatsvinden. De gemeente liet aanvankelijk weten dat [eisers c.s.] voor eeuwigdurende

afkoop op 1 oktober 2017 € 55.899,- diende te betalen, te indexeren met 5% per jaar. Op grond van een tijdelijke regeling kon [eisers c.s.] uiteindelijk de erfpacht eeuwigdurend

afkopen voor € 27.701,86,- exclusief notariskosten (€ 29.151,86 inclusief). Als [eisers c.s.] dat niet zou doen, dan zou de jaarlijks te betalen canon vanaf 2035 een percentage zijn van de actuele grondwaarde. [eisers c.s.] heeft dat bedrag berekend op € 4.950,60 met ingang van januari 2035. Dat is vele malen hoger dan [gedaagde sub 2] hem heeft voorgehouden. [gedaagde sub 2] heeft met dit handelen zijn zorgplicht geschonden en een beroepsfout gemaakt en [gedaagde sub 1] is toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de overeenkomst, aldus [eisers c.s.] Subsidiair is sprake van het niet in acht nemen van de vereiste zorgvuldigheid, zodat [gedaagden c.s.] onrechtmatig heeft gehandeld. Als [gedaagden c.s.] niet over voldoende kennis beschikte om [eisers c.s.] voldoende te informeren, dan had zij [eisers c.s.] moeten verwijzen naar de gemeente of een deskundige of had zij zelf bij een deskundige moeten informeren. De omstandigheid dat [gedaagde sub 2] , zelfs na de uitspraak van de tuchtrechter, blijft ontkennen een fout te hebben gemaakt, maakt zijn handelen nog onzorgvuldiger. [eisers c.s.] lijdt als gevolg van dit handelen schade die [gedaagden c.s.] dient te vergoeden.

- 3.3. [gedaagden c.s.] voert verweer en concludeert tot afwijzing met veroordeling van [eisers c.s.] in de proceskosten en de nakosten. [gedaagden c.s.] stelt allereerst dat [eisers c.s.] pas drie jaar na de aankoop voor het eerst heeft geklaagd. De informatie van de gemeente die de aanleiding voor [eisers c.s.] was om te klagen, was voor een groot deel ook door [gedaagde sub 2] aan [eisers c.s.] verschaft en dus in 2015 al bij [eisers c.s.] bekend. [gedaagde sub 2] kan zich door dat tijdsverloop ook moeilijk verdedigen; hij kan zich niet alle details herinneren van het gesprek met [eisers c.s.] in januari 2015. Maar ook na het contact met de gemeente heeft het nog een jaar geduurd voordat [eisers c.s.] zich bij [gedaagden c.s.] meldde met zijn klacht. [eisers c.s.] heeft daarom zijn rechten verwerkt (artikel 6:89 BW en/of 7:23 BW).
- [gedaagden c.s.] heeft verder gesteld dat niet juist is dat [gedaagde sub 2] zou hebben gezegd

dat de

erfpachtcanon € 11,34 was en dat deze in 2035 met maximaal 1000% zou worden herzien. Volgens [gedaagden c.s.] heeft [eisers c.s.] ook niet gevraagd naar een inschatting van de toekomstige erfpachtverplichtingen en hij wist dat het bedrag van € 11,34 niet een volledige canon was maar administratiekosten. Dit stond in de koopovereenkomst en de daarbij horende vragenlijst en het volgde vanzelfsprekend uit het feit dat de erfpacht was afgekocht tot 2035. Bovendien heeft [gedaagde sub 2] tijdens het aan de koop voorafgaande gesprek ook duidelijk aangegeven dat de administratieve kosten van € 11,34 niet verward moesten worden met de canon die na afloop van het tijdvak van afkoop betaald moet worden. Dat er financieel gezien een aanzienlijk verschil is tussen administratiekosten en de te betalen canon, is volgens [gedaagden c.s.] tijdens dit gesprek ook ter sprake gekomen. Met [eisers c.s.]

is volgens [gedaagden c.s.] gesproken over het einde van de lopende afkoop in 2035 en dat hij op dat moment opnieuw zou kunnen afkopen of een jaarlijkse canon zou moeten gaan betalen die door de gemeente zal worden vastgesteld. Een concreet bedrag kon [gedaagden c.s.] niet noemen. Het was immers niet mogelijk om in 2015 te weten wat de grondwaarde in 2035 zou zijn. Met het noemen van concrete bedragen zou [gedaagde sub 2] mogelijk juist verwachtingen wekken die niet juist zouden blijken. [gedaagde sub 2] beschikte niet over andere informatie dan in de koopovereenkomst, de toelichting daarbij en de erfpachtvoorwaarden is opgenomen. Al die informatie heeft [eisers c.s.] ontvangen en gelezen. Dat blijkt volgens [gedaagden c.s.] uit de e-mailwisseling tussen 21 januari en

2 februari 2015 die zij als productie 17 heeft overgelegd. In artikel 1 van de toelichting op de overeenkomst staat een uitvoerige toelichting op het erfpachtmechanisme. Ook zijn de

Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 van de gemeente [woonplaats] als bijlage bij de koopovereenkomst gevoegd. Omdat bovendien ook de gemeente op het moment van de aankoop geen inschatting kon maken, zou een eventuele verwijzing door [gedaagden c.s.] naar de gemeente evenmin hebben geleid tot een andere uitkomst. [gedaagden c.s.] voert verder aan dat [eisers c.s.] zelf verweten kan worden dat zij zich niet nader heeft geïnformeerd. [eisers c.s.] is hoog opgeleid en had een financieel adviseur die hem bijstond.

Dat [eisers c.s.] te veel heeft betaald voor de woning is evenmin juist. Het in opdracht van [eisers c.s.] opgestelde taxatierapport geeft immers een marktwaarde aan van € 250.000,-. Van schade is dan ook geen sprake, aldus [gedaagden c.s.]

Ten aanzien van de uitspraak van de Raad van Toezicht stelt [gedaagden c.s.] tot slot nog dat deze berust op een verkeerde lezing van de feiten. [eisers c.s.] was immers voldoende op de hoogte gebracht.

3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

De klachtplicht

4.1. [gedaagden c.s.] heeft ter verweer aangevoerd dat [eisers c.s.] niet tijdig heeft geklaagd. [eisers c.s.] stelt dat de bepalingen waar [gedaagden c.s.] in dat verband naar verwijst, te weten artikel 6:89 BW en/of 7:23 BW, niet van toepassing zijn. Dit laatste is niet juist. Voor alle verbintenissen geldt dat op grond van artikel 6:89 BW binnen bekwame tijd na ontdekking van een gebrek in de prestatie dient te worden geklaagd. Bij de beoordeling daarvan kunnen de regels die volgen uit artikel 7:23 BW (dat alleen van toepassing is bij koop) worden toegepast (zie onder meer

ECLI:NL:HR:2014:BY4600). De rechtbank neemt als uitgangspunt dat [eisers c.s.] niet eerder dan nadat hij in augustus 2017 de informatie van de gemeente ontving, op de hoogte raakte van de door hem concreet te betalen bedragen in verband met de erfpacht. Dat voor beoordeling van de tijdigheid moet worden uitgegaan van de koop in januari 2015 volgt de rechtbank niet. De informatie van de gemeente legt [eisers c.s.] immers ten grondslag aan de gestelde tekortkomingen/onrechtmatigheid van [gedaagden c.s.] . Vervolgens heeft [eisers c.s.] in maart 2018 [gedaagden c.s.] voor het eerst daarop aangesproken. Naar het oordeel van de rechtbank kan dit als binnen bekwame tijd worden aangemerkt. Aan [eisers c.s.] mocht wel enige tijd gegund worden om nader uit te zoeken wat één en ander voor hem betekende, en daarbij kan een termijn van ruim zes maanden niet als onredelijk lang worden aangemerkt. Vanzelfsprekend is het voor [gedaagde sub 2] lastig om na jaren (in acht genomen de datum van de koop) nog te weten wat er precies besproken is, hetgeen voor [gedaagden c.s.] nadelig is. Het is echter maar zeer de vraag of dit veel anders zou zijn geweest als [eisers c.s.] direct na augustus 2017 had geklaagd. Het voor [eisers c.s.] ingrijpende rechtsgevolg bij schending van de klachtplicht - te weten verval van al zijn rechten ter zake van de tekortkoming - weegt in dit geval zwaarder.

Tekortkoming

- 4.2. De vraag die vervolgens voorligt is of [gedaagden c.s.] de uit de tussen partijen gesloten overeenkomst van opdracht volgende verplichting, zoals is bepaald in artikel 7:401 BW, is nagekomen. Beoordeeld dient te worden of [gedaagden c.s.] de zorg van een goed opdrachtnemer in acht heeft genomen oftewel heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam

en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan. Naar het oordeel van de rechtbank hoort daarbij dat indien op een aan te kopen woning een erfpachtverplichting rust, een makelaar zijn (aankopende) klant daaromtrent adequaat dient te informeren. Op de "*Vragenlijst voor de verkoop van de woning*", die als bijlage bij de koopovereenkomst is gevoegd, is op de vraag (1f) of sprake is van rechten die op het perceel rusten, door de verkoper geantwoord: "*erfpacht (50 jaar) – tot 2035*". In verband met de vaste lasten heeft de verkoper ten aanzien van de erfpacht (vraag 10h) als volgt geantwoord:

"Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is dan de canon per jaar? € 11,34 Heeft u alle canon afbetaald? Ja

Is de canon afgekocht? Ja

Zo ja, tot wanneer? 2035".

In de koopovereenkomst staat in dit verband in artikel 1.3:

*"Het recht van erfpacht is **voortdurend** .*

*Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien per **2035** thans bedragen de administratiekosten €11,34,- per jaar."*

Daarnaast mag op grond van de overgelegde stukken, waaronder ook de als productie 17 bij verweer overgelegde e-mailcorrespondentie, worden aangenomen dat [eisers c.s.] de als bijlagen bij de koopovereenkomst genoemde stukken, waaronder de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1983 heeft ontvangen, waarin onder meer staat op welke wijze de nieuwe erfpachtcanon op enig moment wordt vastgesteld.

- 4.3. Naar het oordeel van de rechtbank is deze informatie op zichzelf niet voldoende. [eisers c.s.] had op grond van deze stukken weliswaar moeten begrijpen dat de canon in 2035 opnieuw zou worden vastgesteld maar uit die stukken kan voor een niet-deskundige niet of althans moeilijk worden opgemaakt hoe die canon wordt vastgesteld en dat deze van substantiële omvang zal zijn. De vraag is dus wat er tussen partijen voorafgaand aan de koop is besproken. Naar het oordeel van de rechtbank staat dat niet vast. Indien juist is dat [gedaagde sub 2] heeft verklaard dat de erfpachtcanon in 2035 maximaal 1000% van € 11,34 zou zijn dan leidt dat tot de conclusie

dat hij in strijd heeft gehandeld met de vereiste zorgvuldigheid, omdat dit een volkomen onjuist beeld schept van wat [eisers c.s.] moest verwachten. Dit kan ook het geval zijn als [gedaagde sub 2] heeft nagelaten een toelichting te geven op wat een erfpachtsituatie concreet voor gevolgen heeft (zonder dat dit betekent dat concrete bedragen moeten worden genoemd). Dit betreft immers een essentieel element van een woning en de erfpachtverplichtingen kunnen aanzienlijk zijn. Gelet op de gemotiveerde betwisting door [gedaagden c.s.] van de stellingen van [eisers c.s.] , kunnen deze niet als vaststaand worden aangenomen. Dit zou betekenen dat [eisers c.s.] de gelegenheid zou moeten krijgen om daar bewijs van te leveren. Hij heeft daartoe ook een aanbod gedaan.

De rechtbank zal daartoe echter niet overgaan. Uit de verdere beoordeling in deze zaak volgt namelijk dat, veronderstellend dat sprake zou zijn van een tekortkoming of onrechtmatig handelen, de gevorderde schade, althans verwijzing naar een schadestaatprocedure, zal worden afgewezen. [eisers c.s.] heeft ook geen rechtens te respecteren belang gesteld zoals bepaald in de wetsartikelen 3:302 en 3:303 BW bij het enkel en alleen uitspreken van verklaringen voor recht dat [gedaagde sub 1] en/of [gedaagde sub 2] tekort is geschoten in de nakoming dan wel een beroepsfout heeft gemaakt, als dit niet kan leiden tot daaraan toerekenbare te vergoeden schadeposten. Een verdere beoordeling van dit onderdeel van het geschil is daarom niet nodig. De gevorderde verklaring voor recht op deze grondslag zal worden afgewezen bij gebrek aan belang.

- 4.4. [eisers c.s.] heeft ook gesteld dat [gedaagden c.s.] hem onjuist heeft geadviseerd over de te bieden koopprijs. [gedaagden c.s.] heeft zich daartegen verweerd door onder meer

te wijzen op de in opdracht van [eisers c.s.] uitgevoerde taxatie. Dat [eisers c.s.] de woning voor een lagere prijs had kunnen krijgen is volgens [gedaagden c.s.] niet waarschijnlijk. Er was in 2015 sprake van een hectische woningmarkt in [woonplaats] en [gedaagde sub 2] heeft een koopprijs onderhandeld die substantieel onder de vraagprijs lag.

- 4.5. Naar het oordeel van de rechtbank is niet gebleken dat [gedaagden c.s.] op dit punt onzorgvuldig heeft gehandeld. Een bod wordt immers in overleg bepaald, waarbij de financiële omstandigheden van de koper en de verwachtingen ten aanzien van de aanvaarding door de verkoper primair bepalend zijn. Het is een kwestie van vraag en aanbod. Vanzelfsprekend kan een erfpachtrecht een waardedrukkend effect hebben maar dat [gedaagde sub 2] een bod heeft geadviseerd dat de waarde van de woning oversteeg is niet gebleken. Uit het door [eisers c.s.] als productie 18 overgelegde taxatierapport blijkt dat de taxateur, die de woning op € 250.000,- taxeerde, op de hoogte was van de bestaande erfpachtsituatie en de erfpachtvoorwaarden. Dat hij bij zijn taxatie daarmee geen rekening heeft gehouden, ligt daarom zeker niet voor de hand. Ook op het bijbehorende normblad staat dat de taxateur zich daarvan vergewist en bij de gebruikte referentieobjecten is ook sprake van erfpacht. [eisers c.s.] stelt dat bij drie van de gebruikte referentieobjecten de erfpacht eeuwigdurend was afgekocht en dat deze een aanzienlijk hogere waarde hebben dan de andere twee objecten met een 50-jarige afkoop, waaruit ook zou blijken dat hij te veel heeft betaald. [eisers c.s.] laat echter na daarbij te corrigeren voor andere factoren zoals perceels- en woningoppervlakte. Bovendien kan ook de (nog lopende) duur van de periode van afkoop van invloed zijn. Deze stellingen van [eisers c.s.] kunnen dan ook niet leiden tot het oordeel dat [gedaagden c.s.] anders had moeten adviseren. Evenmin kan zonder meer aangenomen worden dat de financiële omstandigheden van [eisers c.s.] door [gedaagden c.s.] anders beoordeeld hadden moeten worden omdat hij 20 jaar later gehouden zou zijn de canon te betalen, dan wel deze af te kopen.

De gevorderde verklaring voor recht op deze grondslag zal ook worden afgewezen.

De schade en het causaal verband

- 4.6. Indien zou komen vast te staan dat [gedaagde sub 2] en/of [gedaagde sub 1] is tekortgeschoten bij de begeleiding van [eisers c.s.] bij de aankoop, dan zou dit er op grond van artikel 6:98 BW in

beginsel toe leiden dat [gedaagde sub 2] en/of [gedaagde sub 1] gehouden is de als gevolg daarvan door [eisers c.s.] geleden schade te vergoeden. [eisers c.s.] heeft verzocht [gedaagden c.s.] te veroordelen tot vergoeding van de schade nader op te maken bij staat. Daarbij stelt hij dat hij niet gehouden is reeds in deze procedure aan te tonen dat hij schade heeft geleden.

- 4.7. De rechtbank overweegt dat voor verwijzing naar een schadestaat procedure naar vaste rechtspraak wel noodzakelijk is dat voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat als gevolg van de tekortkoming vermogensschade of ander civielrechtelijk te vergoeden nadeel is geleden of zal worden geleden. Naar het oordeel van de rechtbank is [eisers c.s.] daarin niet geslaagd. De rechtbank motiveert dit oordeel als volgt.
- 4.8. Voor het antwoord op de vraag of [eisers c.s.] schade heeft geleden als gevolg van de gestelde tekortkoming, dient (veronderstellende dat die tekortkoming/onrechtmatige gedraging zich heeft voorgedaan) een vergelijking te worden gemaakt tussen de feitelijke situatie na de tekortkoming, en de hypothetische situatie dat [gedaagden c.s.] [eisers c.s.] wél voldoende zou hebben geïnformeerd. Deze laatste situatie houdt in dat [gedaagden c.s.] [eisers c.s.] zou hebben geïnformeerd over de omstandigheid dat er mogelijk in 2035 een

substantiële jaarlijkse canon had moeten worden betaald, althans over de mogelijkheid zich daarover elders nader te laten informeren.

[eisers c.s.] stelt dat hij de woning, ware hij juiste geïnformeerd geweest, (mogelijk) voor een lager bedrag had gekocht. Hij heeft daarbij een berekening gemaakt die is gebaseerd op het uitgangspunt dat hij een bedrag van € 50.000,-, nodig voor eeuwigdurende afkoop van de erfpachtcanon, bij de bank had moeten meefinancieren. Alsdan zou hij maximaal

€ 200.000,- hebben geboden. Als dat bod niet was geaccepteerd, dan zou hij de woning niet gekocht hebben.

De rechtbank zal deze beide mogelijkheden, zijnde de hiervoor bedoelde hypothetische situatie, beoordelen.

- 4.9. Het gaat in dit geval om een situatie waarbij onzeker is of, als de tekortkoming wordt weggedacht, een beter resultaat zou zijn ingetreden. Anders gezegd: een situatie waarbij niet is vast te stellen of de normschending ook daadwerkelijk tot schade heeft geleid. In zo'n situatie kan het leerstuk van de kansschade uitkomst brengen (zie onder meer ECLI:NL:HR:2012:BX7491). Uitgangspunt is daarbij dat de tekortkoming heeft geleid tot het verlies van een kans. Alsdan moet de schade worden begroot aan de hand van een schatting van de goede en kwade kansen die de [eisers c.s.] in de hypothetische situatie zou hebben gehad op een betere vermogenspositie en dienen de omvang van die kans en de gevolgen ervan te worden vastgesteld.
- 4.10. Ten aanzien van de situatie dat [eisers c.s.] een lager bod zou hebben uitgebracht overweegt de rechtbank het volgende. De totstandkoming van een koopovereenkomst is een kwestie van aanbod en aanvaarding. Als al aangenomen kan worden dat [eisers c.s.] niet meer dan € 200.000,- zou hebben geboden, dan staat geenszins vast dat dat bod ook zou zijn aanvaard en de koop tot stand zou zijn gekomen. Dit betekent immers niet per definitie dat ook anderen niet meer hadden willen betalen. Daar komt bij dat de vraagprijs € 267.500,- was, zodat buitengewoon onaannemelijk is dat [eisers c.s.] de woning voor € 200.000,- had kunnen kopen. Gesteld noch gebleken is dat de huizenmarkt begin 2015 zodanig was dat een dergelijk bod een kans van slagen had gehad.
- Dit standpunt van [eisers c.s.] leidt dus tot de conclusie dat naar aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid geen koopovereenkomst tot stand zou zijn gekomen. Over die situatie oordeelt de rechtbank in het navolgende.

4.11. [eisers c.s.] heeft niet nader toegelicht waarom en op welke wijze de situatie dat hij de woning niet zou hebben gekocht, hem in een betere financiële positie zou hebben gelaten of gebracht. Het is niet zonder meer aannemelijk dat [eisers c.s.] zonder de koop beter af zou zijn geweest. Onduidelijk is welke kans [eisers c.s.] is misgelopen. Hij heeft daarover niets gesteld. De rechtbank zou voor deze situatie de kans moeten begroten dat [eisers c.s.] inderdaad niet tot de koop zou zijn overgegaan en die kans moeten beoordelen in samenhang met de kans dat [eisers c.s.] daardoor in een betere financiële positie zou zijn geraakt en in welke mate. Die kans is niet te begroten omdat de alternatieve scenario's en mogelijke gevolgen door [eisers c.s.] niet zijn geschetst en die gang van zaken ook te veel op speculatie berust. Bewijslevering door [eisers c.s.] zal ook niet tot de conclusie kunnen leiden dat er schade is geleden, omdat op geen enkele manier kan komen vast te staan wat in de hypothetische situatie door [eisers c.s.] zou zijn besloten en waar dat toe zou hebben geleid. Een vergelijking tussen de feitelijke en de hypothetische situatie is dan ook niet mogelijk. [eisers c.s.] stelt nog dat de onzekerheid over de hypothetische feiten voor rekening van [gedaagden c.s.] moeten komen en dat het conditio sine qua non verband mag

worden aangenomen. Ook als dit juist zou zijn, dan blijft het aan [eisers c.s.] om in ieder geval aannemelijk te maken dat hij schade heeft geleden, lijdt of zal lijden.

Daar komt nog bij dat door [gedaagden c.s.] onweersproken is gesteld dat de woning van [eisers c.s.] sinds 2015 aanzienlijk in waarde is gestegen (de WOZ waarde bedroeg op 1 januari 2019 € 379.000,- ten opzichte van € 223.000,- op 1 januari 2015 en de buurpanden op nummers 11 en 13, die beide op een aanzienlijk kleiner kavel staan en beide belast zijn met erfpacht, zijn in 2018 verkocht voor respectievelijk € 350.000,- en € 327.000,-). De aanschaf van de woning op zichzelf heeft [eisers c.s.] dus in ieder geval niet in een financieel slechtere positie dan vóór de koop doen geraken. Dat dit gegeven van waardevermeerdering niet mag worden meegewogen bij de beoordeling omdat deze geen gevolg is van de tekortkoming van [gedaagden c.s.] zoals [eisers c.s.] stelt, volgt de rechtbank niet. Het gaat immers om de vergelijking van de genoemde twee situaties, waarbij voor de feitelijke situatie geldt de vermogenspositie zoals die daadwerkelijk is.

4.12. Het standpunt tot slot van [eisers c.s.] dat zijn schade minimaal € 29.151,86 bedraagt omdat hij dit voor de afkoop van de erfpachtverplichtingen heeft moeten betalen, volgt de rechtbank evenmin. De omstandigheid dat [eisers c.s.] niet wist dat hij dit (of meer) zou moeten betalen dan wel dat hij dit niet had hoeven betalen indien hij de woning niet had gekocht, maakt op zichzelf niet dat sprake is van schade. Van schade is immers alleen sprake als zou blijken dat [eisers c.s.] met dit bedrag te veel heeft betaald, dat wil zeggen dat bij de waardering van de woning met de erfpachtverplichtingen niet voldoende rekening is gehouden. Zoals hiervoor reeds is overwogen, is dit mede gelet op de taxatie niet aannemelijk geworden. Uit die taxatie blijkt dat [eisers c.s.] de woning tegen een reële waarde heeft gekocht.

4.13. Het bewijsaanbod dat [eisers c.s.] heeft gedaan heeft betrekking op "de marktwaarde van het erfpachtrecht" ten tijde van de aankoop. Dit kan, gelet op het voorgaande, niet tot het bewijs leiden van de stelling dat voldoende informatie door [gedaagden c.s.] zou hebben geleid tot een situatie waarin [eisers c.s.] in een financieel gunstiger positie zou zijn geweest, noch dat hij door toedoen van [gedaagden c.s.] te veel voor de woning heeft betaald.

Conclusie

4.14. De conclusie is dat [eisers c.s.] niet aannemelijk heeft kunnen maken dat hij schade heeft geleden die het gevolg is van een tekortkoming van [gedaagden c.s.] Dat hij mogelijk in de toekomst schade lijdt heeft [eisers c.s.] niet nader toegelicht zodat dit ook niet kan worden aangenomen. De rechtbank ziet dan ook geen grondslag voor een verwijzing naar een schadestaatprocedure.

Proceskosten

4.15. [eisers c.s.] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld, aan de zijde van [gedaagden c.s.] te begroten op:

- griffierecht € 639,00
- salaris gemachtigde € 1.086,00 (2 punten x tarief € 543,00) Totaal € 1.725,00

De nakosten zullen als na te melden worden toegewezen.

5 De beslissing

De rechtbank

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [eisers c.s.] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagden c.s.] tot op heden begroot op € 1.725,00,

5.3. veroordeelt [eisers c.s.] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 157,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [eisers c.s.] niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 82,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

5.4. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. F.H. Charbon en in het openbaar uitgesproken op 30 november 2020.