

# ECLI:NL:RBMNE:2018:2221

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	16-05-2018
Datum publicatie	28-05-2018
Zaaknummer	C/16/435164 / HA ZA 17-269
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Tussenuitspraak
Inhoudsindicatie	Oordeel over schending zorgplicht door financieel adviseur in het geval van een door [bedrijfsnaam 1] ontwikkeld concept. Adviseur heeft zijn zorgplicht geschonden. Tussenvonnissen voor nadere onderbouwing schade.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

## Uitspraak

—

---

vonnissen

### **RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND**

Civiel recht  
handelskamer

locatie Utrecht

zaaknummer / rolnummer: C/16/435164 / HA ZA 17-269

### **Vonnissen van 16 mei 2018**

in de zaak van

**1 [eiseres 1]**,  
wonende te [woonplaats],

## 2. [eiseres 2],

wonende te [woonplaats] ,  
eiseressen,  
advocaat mr. D.J. van den Bosch te Bilthoven,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

### **[gedaagde sub 1] B.V.,**

statutair gevestigd te [vestigingsplaats] , kantoorhoudende te [vestigingsplaats] ,

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

### **[gedaagde sub 2] B.V.,**

statutair gevestigd te [vestigingsplaats] , kantoorhoudende te [vestigingsplaats] ,

gedaagden,

advocaat mr. E. Beele te Tilburg.

Eiseressen zullen hierna [eiseres 1] en [eiseres 2] genoemd worden. Gedaagden zullen gezamenlijk [gedaagde sub 1] c.s. genoemd worden en afzonderlijk [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] .

## **1 De procedure**

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 10 maart 2017 met producties 1 tot en met 25,
- de conclusie van antwoord met producties 1 tot en met 7,
- de conclusie van repliek met producties 26 tot en met 34,
- de conclusie van dupliek.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

## **2 De feiten**

2.1. [eiseres 1] en [eiseres 2] gingen in 2008 studeren in Nijmegen. Zij zochten naar woonruimte en kwamen daarbij in aanraking met een concept ontwikkeld door [bedrijfsnaam 1] B.V. (hierna: [bedrijfsnaam 1] ). Dit concept hield in dat [bedrijfsnaam 1] panden kocht en verbouwde tot studio's, zonder deze kadastraal te splitsen. Er werden woonverenigingen opgericht en kopers konden vervolgens een lidmaatschapsrecht van een woonvereniging kopen dat recht gaf op het exclusieve gebruik van een studio in het aan de betreffende woonvereniging toebehorende pand. [bedrijfsnaam 1] bood kopers daarbij de mogelijkheid om zogenoemde lastendempers bij haar af te sluiten op grond waarvan kopers een maandelijkse tegemoetkoming in de woonlasten ontvingen.

2.2. [eiseres 1] en [eiseres 2] hebben samen met hun ouders een informatiebijeenkomst van

[bedrijfsnaam 2] B.V. (hierna: [bedrijfsnaam 2] ) bezocht, waarbij een film werd vertoond en een presentatie werd gegeven over het [bedrijfsnaam 1] -concept.

2.3. [eiseres 1] en [eiseres 2] hebben de [bedrijfsnaam 1] "Vragenpocket [...]" (hierna: Vragenpocket) ontvangen, waarin onder meer het volgende is opgenomen:

"(...)

#### **Het stappenplan in het kort**

(...)

Na de informatiebijeenkomst kun je een bezichtigingsafspraken maken voor de studio die het beste aansluit op jouw woonwensen. (...) Het is aan te raden om, voordat je gaat bezichtigen, contact op te nemen met [handelsnaam van gedaagden] . [bedrijfsnaam 1] werkt samen met [handelsnaam van gedaagden] . Zij regelen o.a. alle financiële zaken gedurende het kooptraject. Door middel van het inventarisatieformulier op onze website kan [handelsnaam van gedaagden] bekijken of er voldoende draagkracht is voor de financiering van een studio. Als dit formulier ingevuld is voordat je gaat bezichtigen, weet je precies welke studio's voor jou interessant zijn. Daarnaast verstrekken wij enkel een optie op een studio wanneer er een positief oordeel van [gedaagde sub 1] verkregen is. Het is dus van belang dit vooraf te regelen.

Je hebt verschillende studio's bezichtigd en besluit een studio te kopen. Je ontvangt van [bedrijfsnaam 1] een overeenkomst (in conceptvorm) ter inzage. Samen met je ouders teken je de definitieve overeenkomst op ons kantoor in [vestigingsplaats] . De financiering wordt aangevraagd door [handelsnaam van gedaagden] , met hen bespreek je ook de financiering van de studio en de specifieke voorwaarden van de bank.

(...)

#### **Moet ik via de intermediair van [bedrijfsnaam 1] ( [gedaagde sub 1] ) financieren?**

[bedrijfsnaam 1] werkt samen met [handelsnaam van gedaagden] BV in [vestigingsplaats] . Wij maken graag gebruik van de expertise die deze intermediair heeft opgebouwd, temeer daar het financieren van studio's echt maatwerk is. Een speciaal lidmaatschapsarrangement is geregeld met een aantal samenwerkende banken.

Het bijzondere van dit lidmaatschapsarrangement is dat de ouders alleen borg staan voor de verplichtingen van de student of starter. Deze constructie maakt ook dat de rente bij jou fiscaal aftrekbaar is (...). Ook is een aflossingsvrije financiering mogelijk van de gehele studio (...). Maar let op: de voorwaarden die banken stellen, verschillen onderling. Vraag bij [gedaagde sub 1] naar deze voorwaarden. Overigens betekent aflossingsvrij niet dat er niet afgelost dient te worden. [gedaagde sub 1] kan meer vertellen over de hoogte van de aflossing en de wijze waarop (...).

Het is niet mogelijk om je zomaar door elke bank te laten financieren. Dat komt door de juridische constructie van het [concept] . (...)

#### **Wat is mijn extra voordeel als ik via [gedaagde sub 1] financier?**

Wie via [handelsnaam van gedaagden] de financiering regelt, heeft extra voordeel. Dan heb je namelijk recht op een [module 1] ( [module 1] ). Dit is een module die door [bedrijfsnaam 1] is ontwikkeld om de koper tegemoet te komen in zijn woonlasten. Je kunt hier alleen aanspraak op maken als je de hypotheek door [gedaagde sub 1] laat regelen.

Zowel de student als de starter heeft recht op de [module 1] .

#### **Wat zijn de voorwaarden voor de [module 1] en [module 2] waaraan je moet voldoen?**

(...) Om gebruik te kunnen maken van de [module 1 en 2] geldt ook dat de financiering van de studio aangevraagd wordt door [handelsnaam van gedaagden] . (...)

#### **Terugbetaling van de [module 1]**

Als student of starter betaal je de [module 1] alleen terug als je de studio met winst verkoopt. Deze winst wordt door [bedrijfsnaam 1] gereserveerd om een nieuwe [module 1] te creëren voor de nieuwe koper. Als er geen winst is bij doorverkoop, dan hoeft de Lastendemper ook niet terugbetaald te worden.

(...)

### **Terugbetaling van de [bedrijfsnaam 1] Studentendemper**

Als je gebruik gemaakt hebt van de [module 2] , dien je deze altijd terug te betalen op het moment dat je de studio weer verkoopt, of als je een vast inkomen hebt op basis van minimaal 24 uur. (...) Voor meer informatie hierover kan je contact opnemen met [handelsnaam van gedaagden] . (...)”

- 2.4. Op 25 juli 2008 heeft [eiseres 1] met [bedrijfsnaam 2] en [bedrijfsnaam 3] B.V. (hierna: [bedrijfsnaam 3] ) een overeenkomst gesloten ter verkrijging van een lidmaatschapsrecht in woonvereniging [adres] in [woonplaats] tegen betaling van een inleggeld van € 129.000,00. Dit lidmaatschapsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van studio [nummeraanduiding] , gelegen op de tweede verdieping van het pand [adres] .
- 2.5. Gelijkijdig is [eiseres 1] met [bedrijfsnaam 1] een overeenkomst aangegaan ter verkrijging van een " [module 3] " (hierna: [module 3] ) en een " [module 4] (hierna: [module 4] ), beiden voor een periode van vijf jaar. De [module 3] hield in dat [eiseres 1] gedurende een periode van 60 maanden maandelijks een bedrag van € 194,00 zou ontvangen van Stichting Beheer Derdengelden [naam] (hierna: Stichting Derdengelden). Deze bedragen zou zij alleen hebben moeten terugbetalen indien en voor zover zij de studio met winst zou verkopen. De [module 4] hield in dat [eiseres 1] gedurende een periode van 60 maanden maandelijks een bedrag van € 222,00 zou ontvangen ter zake van een voorschot op de teruggave van belasting. Dit voorschot zou zij hebben moeten terugbetalen bij verkoop van het lidmaatschapsrecht.
- 2.6. De koopsom is gefinancierd met een lening van Rabobank van € 131.500,00. Deze geldlening is aangegaan door [eiseres 1] en haar ouders als hoofdelijk mededebiteur.
- 2.7. Op 1 oktober 2008 is het lidmaatschapsrecht bij notariële akte aan [eiseres 1] geleverd.
- 2.8. Op 4 augustus 2008 heeft [eiseres 2] met [bedrijfsnaam 2] en [bedrijfsnaam 3] een overeenkomst gesloten ter verkrijging van een lidmaatschapsrecht in woonvereniging [adres] in [woonplaats] tegen betaling van een inleggeld van € 145.000,00. Dit lidmaatschapsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van studio [nummeraanduiding] , gelegen op de eerste verdieping van het pand [adres] .
- 2.9. Gelijkijdig is [eiseres 2] met [bedrijfsnaam 1] een overeenkomst aangegaan ter verkrijging van een " [module 1] " (hierna: [module 1] ), voor een periode van drie jaar, en een [module 4] , voor een periode van vijf jaar. De [module 1] hield in dat [eiseres 2] gedurende een periode van 36 maanden maandelijks een bedrag van € 363,00 zou ontvangen van Stichting Derdengelden. Deze bedragen zou zij alleen hebben moeten terugbetalen indien en voor zover zij de studio met winst zou verkopen. De [module 4] hield in dat [eiseres 2] gedurende een periode van 60 maanden maandelijks een bedrag van € 249,00 zou ontvangen ter zake van een voorschot op de teruggave van belasting. Dit voorschot zou zij hebben moeten terugbetalen bij verkoop van het lidmaatschapsrecht.
- 2.10. De koopsom is gefinancierd met een lening van Rabobank van € 147.500,00. Deze geldlening is aangegaan door [eiseres 2] en haar ouders als hoofdelijk mededebiteur.
- 2.11. Op 17 november 2008 is het lidmaatschapsrecht bij notariële akte aan [eiseres 2] geleverd.
- 2.12. In augustus 2009 is Stichting Derdengelden gestopt met het betalen van de maandelijkse

lastendempers aan [eiseres 1] en [eiseres 2] . De resterende maandelijkse uitkeringen hebben niet meer plaatsgevonden.

2.13. Op 19 oktober 2009 is [bedrijfsnaam 1] failliet verklaard. De andere vennootschappen die deel uitmaakten van het [bedrijfsnaam 1] -concern, waaronder de Stichting Derdengelden, zijn in de jaren 2009 tot 2012 failliet verklaard.

2.14. Het pand van de woonvereniging [adres] in [woonplaats] is verkocht voor een bedrag van € 720.000,00 en op 4 januari 2017 bij notariële akte geleverd aan de koper.

### **3 Het geschil**

3.1. [eiseres 1] en [eiseres 2] vorderen - samengevat -

A. een verklaring voor recht dat [gedaagde sub 1] c.s. toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van haar verplichtingen jegens [eiseres 1] en/of [eiseres 2] , althans onrechtmatig heeft gehandeld jegens [eiseres 1] en/of [eiseres 2] en op grond daarvan gehouden is tot vergoeding van de door hen geleden en te lijden schade,

B. hoofdelijke veroordeling van [gedaagde sub 1] c.s. tot betaling van schadevergoeding aan [eiseres 1] en [eiseres 2] gezamenlijk dan wel aan hen afzonderlijk, nader op te maken bij staat,

C. hoofdelijke veroordeling van [gedaagde sub 1] c.s. in de proceskosten.

3.2. [eiseres 1] en [eiseres 2] stellen dat [gedaagde sub 1] c.s. niet heeft voldaan aan de zorgplicht die zij als bemiddelaar en financieel adviseur jegens hen had en als gevolg daarvan schadeplichtig is. [gedaagde sub 1] c.s. voert gemotiveerd verweer. Op de stellingen van partijen zal hierna, voor zover van belang, worden ingegaan.

### **4 De beoordeling**

#### *verjaring*

4.1. [gedaagde sub 1] c.s. voert als meest verstrekkende verweer aan dat de vorderingen van [eiseres 1] en [eiseres 2] al waren verjaard op het moment dat zij [gedaagde sub 1] c.s. in een brief van hun advocaat van 2 oktober 2014 aansprakelijk stelden voor hun schade als gevolg van het niet nakomen van verplichtingen door [gedaagde sub 1] c.s., althans onrechtmatig handelen van [gedaagde sub 1] c.s. Volgens [gedaagde sub 1] c.s. is de vermeende schade ingetreden in augustus 2009, toen de uitbetaling van de maandelijkse lastendempers stopte, waarna [bedrijfsnaam 1] op 9 (en 11) september 2009 schriftelijk heeft toegelicht dat zij niet langer aan haar verplichtingen kon voldoen. [eiseres 1] en [eiseres 2] hadden [gedaagde sub 1] c.s. binnen vijf jaar daarna aansprakelijk moeten stellen of de lopende verjaringstermijn moeten stuiten en dat is niet gebeurd.

4.2. Dit verweer slaagt niet. Voor een rechtsvordering tot vergoeding van schade geldt een wettelijke vervaltermijn van vijf jaar ingaande de dag na de dag waarop de benadeelde zowel met de schade als met de daarvoor aansprakelijke persoon bekend is geworden. In augustus 2009 is Stichting Derdengelden in verzuim geraakt met het betalen van de maandelijkse lastendempers. In de brief van 9 september 2009 heeft [bedrijfsnaam 1] haar klanten bericht dat zij vanwege de vastgelopen vastgoedmarkt en de daarmee samenhangende onrust op de financiële markt gedwongen was de betaling van de lastendempers voor de maanden augustus tot en met oktober 2009 op te schorten, maar ook dat zij vanaf 1 december 2009 gedurende drie maanden dubbele lastendempers zou uitbetalen ter voldoening van de achterstallige betalingen. De achterstand zou dus in beginsel worden ingelopen. In de e-mail van 11 september 2009 heeft [bedrijfsnaam 1]

toegelicht dat zij op dat moment evenwel geen garanties kon geven over de uitbetaling van de lastendempers vanaf december 2009, omdat haar korte termijn liquiditeit door de onrust onder druk was komen te staan en veel afhing van hoe de markt zich verder zou gaan ontwikkelen. Op grond hiervan kan niet worden geconcludeerd dat begin september 2009 al duidelijk was dat [bedrijfsnaam 1] helemaal niet meer aan haar verplichtingen zou kunnen voldoen, zodat niet kan worden gezegd dat [eiseres 1] en [eiseres 2] toen al bekend waren met hun schade. Volgens [eiseres 1] en [eiseres 2] hebben zij pas bij het failliet gaan van [bedrijfsnaam 1] en de daaraan gelieerde rechtspersonen voldoende zekerheid gekregen dat zij schade hadden geleden of zouden lijden. Nog daargelaten de vraag of kan worden aangenomen dat zij op dat moment ook wisten dat zij [gedaagde sub 1] c.s. voor hun schade konden aanspreken, geldt dat [eiseres 1] en [eiseres 2] [gedaagde sub 1] c.s. in ieder geval binnen de vervaltermijn van vijf jaar na de dag volgend op 8 oktober 2009, de dag waarop aan [bedrijfsnaam 1] surseance van betaling werd verleend, aansprakelijk hebben gesteld.

#### *hoofdelijke aansprakelijkheid*

- 4.3. [eiseres 1] en [eiseres 2] houden [gedaagde sub 1] c.s. hoofdelijk aansprakelijk voor de door hen geleden en nog te lijden schade wegens schending van de zorgplicht, althans onrechtmatig handelen, omdat hen niet bekend is welke van deze vennootschappen feitelijk als hun bemiddelaar en financieel adviseur heeft opgetreden. In de Vragenpocket en in de overeenkomsten betreffende de lastendempers staat ` [handelsnaam van gedaagden] ' genoemd en zowel [gedaagde sub 1] als [gedaagde sub 2] handelt onder die naam. [gedaagde sub 1] c.s. stelt zich op het standpunt dat [gedaagde sub 2] geen enkele bemoeienis heeft gehad met [eiseres 1] en [eiseres 2] , zodat de vorderingen jegens [gedaagde sub 2] al om die reden moeten worden afgewezen.
- 4.4. [gedaagde sub 1] c.s. betwist niet dat [gedaagde sub 1] als partij heeft te gelden. Gelet daarop gaat de rechtbank er vanuit dat [eiseres 1] en [eiseres 2] feitelijk zaken hebben gedaan met [gedaagde sub 1] . Aan de vereisten voor hoofdelijke verbondenheid van [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] als genoemd in artikel 6:6 lid 2 BW is niet voldaan. Er is namelijk geen sprake van een prestatie die alleen door twee schuldenaren kon worden geleverd of door elk voor het geheel verschuldigd was. Uit de Vragenpocket en de overeenkomsten volgt duidelijk dat het om één vennootschap gaat, aangeduid met ` [handelsnaam van gedaagden] ', met ` [handelsnaam van gedaagden] BV in [vestigingsplaats] ' en kortweg ` [gedaagde sub 1] '. Uit de overeenkomsten volgt niet dat is overeengekomen dat [gedaagde sub 1] en [gedaagde sub 2] voor het geheel aansprakelijk zijn en niet is gesteld dat hoofdelijke verbondenheid uit een wettelijke bepaling of gewoonte voortvloeit. Er is dan ook geen grond voor het aannemen van hoofdelijke aansprakelijkheid van [gedaagde sub 2] . De rechtbank zal de tegen haar ingestelde vorderingen daarom afwijzen en bij de verdere beoordeling uitgaan van [gedaagde sub 1] als wederpartij.

#### *rol [gedaagde sub 1]*

- 4.5. c.s. betwist dat [gedaagde sub 1] heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de geldleningsovereenkomsten van [eiseres 1] en [eiseres 2] en dat zij is opgetreden als hun financieel adviseur. Volgens [gedaagde sub 1] c.s. werd zij in het kader van het [bedrijfsnaam 1] concept alleen ingeschakeld om door middel van een QuickScan vast te stellen of de ouders van potentiële kopers in aanmerking kwamen voor financiering van de koopsom door één van de door [bedrijfsnaam 1] aangewezen banken. Zij verrichte dus slechts onderzoek naar de vraag of men in aanmerking kwam voor financiering en fungeerde daarbij als een soort frontoffice van de betreffende banken.
- 4.6. De rechtbank volgt [gedaagde sub 1] c.s. hierin niet. Op basis van de gestelde en niet betwiste feiten staat vast dat de rol van [gedaagde sub 1] in het geheel veel groter was. Uit de Vragenpocket, zoals deels aangehaald in 2.3, blijkt inderdaad dat [handelsnaam van gedaagden] beoordeelt of er voldoende draagkracht is voor de financiering van de studio, maar ook dat zij alle (andere) financiële zaken gedurende het kooptraject regelt. Zo bespreekt [handelsnaam van

gedaagden] met de kopers de financiering van de studio en de specifieke voorwaarden van de banken en zij vraagt de financiering aan. Verderop in de Vragenpocket is toegelicht dat [bedrijfsnaam 1] met [handelsnaam van gedaagden] samenwerkt, omdat zij graag gebruik maakt van de expertise die deze intermediair heeft opgebouwd, temeer omdat het financieren van studio's maatwerk is. Kopers kunnen daar ook terecht met hun vragen over de voorwaarden die de banken stellen in het kader van het speciale lidmaatschapsarrangement. Bovendien blijkt uit de Vragenpocket dat kopers alleen gebruik kunnen maken van de door [bedrijfsnaam 1] aangeboden lastendempers als zij de financiering door [handelsnaam van gedaagden] laten regelen.

- 4.7. [eiseres 1] en [eiseres 2] zijn beiden met [bedrijfsnaam 1] overeenkomsten aangegaan ter verkrijging van een lidmaatschapsrecht dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een studio én ter verkrijging van lastendempers als maandelijkse tegemoetkoming in de woonlasten. Dit betekent dat de financieringsaanvragen van [eiseres 1] en [eiseres 2] op de in de Vragenpocket voorgescreven wijze via [gedaagde sub 1] moeten hebben plaatsgevonden. Naar het oordeel van de rechtbank trad [gedaagde sub 1] daarbij op als zelfstandig bemiddelaar, aangezien zij bemiddelde bij de totstandkoming van de geldleningen. Zij heeft haar stelling dat zij als frontoffice onderdeel uitmaakte van de betrokken banken niet nader onderbouwd. Daarnaast trad zij op als financieel adviseur, omdat de financiering van de studio's maatwerk betrof en zij [eiseres 1] en [eiseres 2] daarover dus individueel diende te adviseren.

#### *zorgplicht*

- 4.8. Nu [gedaagde sub 1] voor [eiseres 1] en [eiseres 2] heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de geldleningen met Rabobank en is opgetreden als hun financieel adviseur, was er tussen hen sprake van een overeenkomst van opdracht. Op grond daarvan diende [gedaagde sub 1] bij haar werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. Bij de beoordeling of [gedaagde sub 1] aan die verplichting heeft voldaan, gaat het om de vraag of zij als opdrachtnemer heeft gehandeld zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk zou zijn gegaan. Wat dit concreet betekent, hangt af van de omstandigheden van het geval.
- 4.9. Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend financieel adviseur ter zake van het verkrijgen van een verantwoorde financiering mag in ieder geval worden verwacht dat hij de financiële positie en wensen van zijn opdrachtgevers inventariseert en hen informeert over de financieringsmogelijkheden en de specifieke risico's die daaraan verbonden zijn. In de gegeven omstandigheden mocht [gedaagde sub 1] zich daartoe echter niet beperken en diende zij bij haar advisering ook de overige producten van [bedrijfsnaam 1] te betrekken. Dit omdat in de Vragenpocket, die als informatiebrochure voor potentiële kopers diende, [handelsnaam van gedaagden] als intermediair werd aangewezen, Verder werd daarin voorgescreven om de financiering via [handelsnaam van gedaagden] te regelen om in aanmerking te komen voor de door [bedrijfsnaam 1] aangeboden lastendempers. [gedaagde sub 1] was ermee bekend dat zij op deze wijze als vaste intermediair werd gepresenteerd en zij trok bij de uitvoering ook gezamenlijk met [bedrijfsnaam 1] op. Potentiële kopers mochten dan ook verwachten dat [gedaagde sub 1] het door [bedrijfsnaam 1] aangeboden product met de daarbij behorende opties goed kende en de financiële aspecten van de [bedrijfsnaam 1] constructie (lidmaatschapsrecht en lastendempers) doorzag. Uit het dossier blijkt niet dat [eiseres 1] en [eiseres 2] deze risico's overzagen of konden overzien. Gelet op deze bijzondere omstandigheden diende [gedaagde sub 1] als financieel adviseur haar opdrachtgevers te wijzen op de voor haar kenbare financiële risico's van de gekozen constructie.
- 4.10. Naar het oordeel van de rechtbank had [gedaagde sub 1] op grond van deze op haar rustende zorgplicht [eiseres 1] en [eiseres 2] er specifiek op moeten wijzen dat de lastendempers niet alleen voor de maandlasten, maar ook voor de waarde van het lidmaatschapsrecht van essentieel belang waren. Meer in het bijzonder had zij moeten wijzen op het risico dat a) de maandlasten

substantieel zouden stijgen, indien [bedrijfsnaam 1] de maandelijkse lasten van de lastendempers niet meer zou willen of kunnen betalen, bijvoorbeeld ingeval van faillissement, en het risico dat b) als de lastendempers in de toekomst zouden wegvallen, het lidmaatschapsrecht veel minder interessant zou worden voor studenten en starters op de woningmarkt, waardoor de verkoopbaarheid en daarmee de waarde van de onzelfstandige woonruimte negatief zou kunnen worden beïnvloed. Daarvoor is redengevend dat juist de door [bedrijfsnaam 1] aangeboden lastendempers het [bedrijfsnaam 1] concept voor studenten, zoals [eiseres 1] en [eiseres 2], en starters aantrekkelijk maakten. Met de aangeboden lastendempers waren de maandlasten van [eiseres 1] en [eiseres 2] immers voor een substantieel deel gedekt. In de Vragenpocket is vermeld dat [bedrijfsnaam 1] de aan haar terugbetaalde [module 1] reserveert om een nieuwe [module 1] te creëren voor een nieuwe koper. Daaruit mochten [eiseres 1] en [eiseres 2] afleiden dat opvolgende kopers ook van deze faciliteit gebruik zouden kunnen maken. Zonder de lastendempers zouden veel studenten en starters geen lidmaatschapsrecht kunnen kopen, althans de daaraan verbonden maandelijkse lasten niet zelf kunnen dragen. Daardoor zou het [bedrijfsnaam 1] concept voor hen mogelijk niet langer financieel aantrekkelijk zijn en dit zou de verkoopbaarheid van de lidmaatschapsrechten van [eiseres 1] en [eiseres 2] (sterk) negatief beïnvloeden. Dit alles moet [gedaagde sub 1] duidelijk zijn geweest, althans dat had zij moeten onderzoeken, en dat maakt dat zij [eiseres 1] en [eiseres 2] op deze financiële risico's had moeten wijzen. Dit heeft zij niet gedaan.

- 4.11. De door [gedaagde sub 1] c.s. aangevoerde omstandigheid dat bij de financieringslasten en de daaraan verbonden financiële verplichtingen geen rekening werd gehouden met de lastendempers, doet aan deze zorgplicht niets af. Het feit dat [handelsnaam van gedaagden] moest worden ingeschakeld om aanspraak te kunnen maken op één of meer lastendempers maakt al dat [gedaagde sub 1] de lastendempers bij haar advisering had moeten betrekken. Daarbij waren de aangeboden lastendempers bedoeld om de maandlasten van de kopers van het product van [bedrijfsnaam 1] zodanig te verlagen dat studenten en starters deze zelf, dus zonder hulp van hun ouders, konden dragen. Als een opdrachtgever aanspraak maakt op een financieel product dat specifiek is ontwikkeld om de woonlasten te verlagen, moet een financieel adviseur dat product bij zijn advisering betrekken, ook al telt dat product niet mee als inkomen (en zou de opdrachtgever de maandlasten zonder lastendemper(s) ook kunnen betalen). Dit brengt mee dat [gedaagde sub 1] de mogelijke risico's die verbonden waren aan de lastendempers bij haar advisering diende te betrekken.
- 4.12. Ook de door [gedaagde sub 1] c.s. aangevoerde omstandigheid dat [eiseres 1] en [eiseres 2] de overeenkomsten ter verkrijging van het lidmaatschapsrecht en de lastendempers al met [bedrijfsnaam 1] waren aangegaan op het moment dat zij [gedaagde sub 1] inschakelden voor het regelen van de financiering doet aan deze inventarisatie- en waarschuwingsplicht niets af. [eiseres 1] en [eiseres 2] hadden deze overeenkomsten immers, zoals zij stellen, kunnen ontbinden of kunnen vernietigen wegens dwaling als zij door [gedaagde sub 1] waren geweest op de financiële risico's die zij liepen vanwege de gekozen constructie. Daarnaast heeft [eiseres 2] onderbouwd en onbetwist gesteld dat zij het lidmaatschapsrecht nog niet had gekocht toen zij op 30 juli 2008 met [gedaagde sub 1] sprak.
- 4.13. De rechtbank gaat voorbij aan het beroep van [gedaagde sub 1] c.s. op de onderzoeksplicht van [eiseres 1] en [eiseres 2]. [eiseres 1] en [eiseres 2] hoefden niet zonder meer te begrijpen wat de gevolgen zouden zijn van een faillissement van [bedrijfsnaam 1] en hoe groot het risico was, nu het (zeker voor hen als leken) om een ingewikkelde constructie ging waarbij diverse partijen betrokken waren zonder dat direct duidelijk was wat hun positie en onderlinge verhouding was en op welke wijze één en ander de waarde van het lidmaatschapsrecht zou beïnvloeden. Het had dan ook op de weg van [gedaagde sub 1] gelegen om de mogelijke gevolgen van een faillissement met hen te bespreken. Overigens blijkt uit het betoog van [gedaagde sub 1] c.s. dat als [eiseres 1] en [eiseres 2] hadden gevraagd naar de gevolgen van een faillissement van [bedrijfsnaam 1] en de risico's, [gedaagde sub 1] hen daarover niet zou hebben geïnformeerd, omdat zij dat niet tot haar taak rekende.

4.14. Nu [gedaagde sub 1] toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van de hiervoor omschreven zorgplicht jegens [eiseres 1] en [eiseres 2] is de daarop betrekking hebbende verklaring voor recht in beginsel toewijsbaar.

*schade*

4.15. De rechtbank acht aannemelijk dat [eiseres 1] en [eiseres 2] door deze toerekenbare tekortkoming van [gedaagde sub 1] schade hebben geleden. [eiseres 1] en [eiseres 2] stellen dat zij de overeenkomst met [bedrijfsnaam 1] dan niet zouden hebben gesloten althans deze zouden hebben ontbonden of vernietigd als zij door [gedaagde sub 1] waren geweest op de financiële risico's die zij liepen vanwege de gekozen constructie. Voor hen was namelijk van groot belang dat de maandlasten laag waren, vergelijkbaar met de huur van een studentenkamer, en dat zij het lidmaatschapsrecht na afronding van hun studie zouden kunnen verkopen zonder significant verlies. Bij het wegvallen van de lastendempers zouden de maandlasten substantieel stijgen en zou de verkoopbaarheid en daarmee de waarde van het lidmaatschapsrecht negatief worden beïnvloed. [gedaagde sub 1] c.s. heeft een en ander onvoldoende gemotiveerd betwist.

4.16. Op grond van artikel 612 Rv begroot de rechter die een veroordeling tot schadevergoeding uitspreekt de schade in het vonnis voor zover hem dit mogelijk is, ook als slechts schadevergoeding op te maken bij staat is gevorderd. Indien er niet voldoende is gesteld of komen vast te staan om te kunnen veroordelen tot een bepaald bedrag, spreekt hij een veroordeling uit tot schadevergoeding op te maken bij staat. Voor verwijzing naar de schadestaatprocedure is in dit geval geen aanleiding, omdat het pand van de woonvereniging [adres] in [woonplaats] inmiddels is verkocht en daarmee de omvang van de schade kan worden vastgesteld. Om deze schade te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de huidige, werkelijke situatie en de situatie waarin [eiseres 1] en [eiseres 2] zouden hebben verkeerd zonder wanprestatie van [gedaagde sub 1], waarin [eiseres 1] en [eiseres 2] de overeenkomst met [bedrijfsnaam 1] niet hadden gesloten dan wel deze rechtsgeldig zouden hebben ontbonden of vernietigd op grond van dwaling. Dit betekent dat de inkomsten en lasten van beide situaties tegenover moeten worden gezet. De rechtbank zal hierna op een rij zetten welke gegevens uit de processtukken zijn af te leiden en welke informatie in dit opzicht ontbreekt.

*schade [eiseres 2]*

4.17. In de huidige situatie heeft [eiseres 2] een hypothecaire geldlening bij Rabobank afgesloten van in totaal € 147.500,00 ter financiering van het inleggeld van € 145.000,00, de notariskosten van € 921,06 en de afsluitprovisie van € 1.475,00 en heeft [eiseres 2] hypotheekrente betaald van in totaal € 60.335,95 over de jaren 2008 tot en met 2017. Dit betreft een brutobedrag. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen te specificeren vanaf welk moment [eiseres 2] eventuele hypotheekrenteaf trek heeft ontvangen en hoeveel en wat zij aldus in totaal aan netto hypotheekrente heeft betaald. Verder is [eiseres 2] servicekosten verschuldigd geweest. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen aan te geven hoeveel [eiseres 2] in totaal aan servicekosten heeft voldaan over de periode dat zij de studio zelf heeft bewoond. Volgens [eiseres 1] en [eiseres 2] hebben de ouders van [eiseres 2] de kosten van het aanbrengen van de entresol in de studio ten bedrage van € 2.737,00 voor hun rekening genomen en in 2011 een bedrag van € 19.626,83 op de geldlening afgelost en op 31 december 2014 een bedrag van € 5.229,00. Onduidelijk is in hoeverre de ouders van [eiseres 2] deze betalingen blijvend voor hun rekening hebben genomen. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen te specificeren hoeveel [eiseres 2] ter zake aan haar ouders verschuldigd is (geweest). Na de verkoop van het pand heeft [eiseres 2] haar aandeel in de verkoopopbrengst daarvan ontvangen ad € 57.600,00, waarmee de hypothecaire geldlening verder is afgelost. Per 13 januari 2017 bedroeg de restschuld van [eiseres 2] € 65.044,17. Over deze restschuld is [eiseres 2] in totaal nog een bedrag van € 10.298,43 aan hypotheekrente verschuldigd.

4.18. Daar staat tegenover dat [eiseres 2] in totaal een bedrag van € 6.120,00 aan lastendempers heeft ontvangen. Ook heeft [eiseres 2] een bedrag van € 22.500,00 aan huurinkomsten ontvangen. Dit betreft een brutobedrag. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen te specificeren of [eiseres 2] hierover inkomstenbelasting heeft betaald en hoeveel. Op de huurinkomsten strekt nog in mindering de door [eiseres 2] over de verhuurde periode betaalde servicekosten van € 112,00 per maand. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen te specificeren wat [eiseres 2] in totaal aan netto huurinkomsten heeft ontvangen. Verder heeft [eiseres 2] zoals gezegd na de verkoop van het pand haar aandeel in de verkoopopbrengst daarvan ontvangen ad € 57.600,00.

*schade [eiseres 1]*

4.19. In de huidige situatie heeft [eiseres 1] een hypothecaire geldlening bij Rabobank afgesloten van in totaal € 131.500,00 ter financiering van het inleggeld van € 129.000,00 en de aankoopkosten en heeft [eiseres 1] hypotheekrente betaald van in totaal € 36.639,07 over de gehele looptijd. Dit betreft een brutobedrag. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen te specificeren vanaf welk moment [eiseres 1] eventuele hypotheekrenteaftrek heeft ontvangen en hoeveel en wat zij aldus in totaal aan netto hypotheekrente heeft betaald. [eiseres 1] is ook servicekosten verschuldigd geweest. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen aan te geven hoeveel [eiseres 1] in totaal aan servicekosten heeft voldaan. Volgens [eiseres 1] en [eiseres 2] heeft [eiseres 1] gedurende de looptijd van de hypotheek al veel afgelost, zodat haar schuld aan Rabobank bij de verkoop van het pand nog € 36.639,59 bedroeg. Na de verkoop heeft [eiseres 1] haar aandeel in de verkoopopbrengst van het pand ten bedrage van € 50.400,00 ontvangen, waarmee de restschuld geheel is afgelost. Ook [eiseres 1] dient aan te geven of haar ouders betalingen blijvend voor hun rekening hebben genomen en of zij iets aan haar ouders verschuldigd is (geweest).

4.20. Daar staat tegenover dat [eiseres 1] in totaal een bedrag van € 1.910,00 aan lastendempers heeft ontvangen en zoals gezegd haar aandeel in de verkoopopbrengst van het pand ad € 57.400,00. [eiseres 1] heeft geen huurinkomsten gegenereerd. [gedaagde sub 1] c.s. heeft betoogd dat [eiseres 1] haar studio minimaal kostendekkend had kunnen verhuren en op die manier schadebeperkend had kunnen handelen. [eiseres 1] en [eiseres 2] worden in de gelegenheid gesteld om op die stelling te reageren.

4.21. In de situatie zonder wanprestatie zouden [eiseres 1] en [eiseres 2] andere woonruimte hebben betrokken en dus andere woonlasten hebben gehad in de periode tussen de levering van het lidmaatschapsrecht aan hen en de levering van het pand aan de koper op 4 januari 2017. [eiseres 1] en [eiseres 2] dienen aan de hand van gemiddelden te specificeren wat de huurprijs (met eventuele bijkomende kosten) van een gemiddelde studentenkamer in [woonplaats] gedurende hun tijd als student zou zijn geweest en wat hun woonlasten daarna gemiddeld gezien zouden zijn geweest.

4.22. De rechtbank stelt [eiseres 1] en [eiseres 2] in de gelegenheid eventuele andere factoren die van belang zijn voor de schadebegroting in het geding te brengen.

4.23. Nu de rechtbank behoefte heeft aan de hiervoor genoemde nadere informatie zal de rechtbank de zaak naar de rol verwijzen om [eiseres 1] en [eiseres 2] in de gelegenheid te stellen zich bij akte uit te laten ten aanzien van de hiervoor in 4.17 tot en met 4.21 genoemde openstaande vragen en vervolgens [gedaagde sub 1] c.s. in de gelegenheid stellen om daarop bij antwoordakte te reageren. De rechtbank zal in afwachting daarvan iedere verdere beslissing aanhouden.

## **5 De beslissing**

De rechtbank

5.1. bepaalt dat de zaak weer op de rol zal komen van **13 juni 2018** voor het nemen van een akte

door [eiseres 1] en [eiseres 2] over hetgeen is vermeld in 4.23, waarna [gedaagde sub 1] c.s. op de rol van vier weken daarna een antwoordakte kan nemen,

5.2. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. H.A. Brouwer en in het openbaar uitgesproken op 16 mei 2018.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> type: ID/4198 coll:

---