

# ECLI:NL:RBDHA:2025:10054

|                      |                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instantie            | Rechtbank Den Haag                                                                                                                                                      |
| Datum uitspraak      | 14-05-2025                                                                                                                                                              |
| Datum publicatie     | 17-06-2025                                                                                                                                                              |
| Zaaknummer           | C/09/676655                                                                                                                                                             |
| Rechtsgebieden       | Verbintenissenrecht                                                                                                                                                     |
| Bijzondere kenmerken | Bodemzaak<br>Eerste aanleg - enkelvoudig                                                                                                                                |
| Inhoudsindicatie     | Verbintenissenrecht. Verkoop van een verhuurd winkelpand. Dwaling met betrekking tot de "gegoedheid" van de huurders. Mededelingsplicht verkoper. Opheffing van nadeel. |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl                                                                                                                                                          |

## Uitspraak

### RECHTBANK Den Haag

Civiel recht

Zaaknummer: C/09/676655 / HA ZA 24-1031

### Vonnis van 14 mei 2025

in de zaak van

**1 [eiser 1] , te [woonplaats 1] ,**

**2 2. [eiser 2] , te [woonplaats 2] ,**

eisers,

hierna samen te noemen: [eisers] (mannelijk, enkelvoud),

advocaat: mr. D. Tap,

tegen

**[bedrijf 1] B.V., te [vestigingsplaats] ,**

gedaagde,

hierna te noemen: [bedrijf 1] ,

advocaat: mr. N. van Collem.

## 1 Inleiding

### *Samenvatting*

1.1. [eisers] heeft als beleggingsobject een verhuurd winkelpand van [bedrijf 1] gekocht. Volgens [eisers] mocht hij, afgaande op de informatie die [bedrijf 1] daarover desgevraagd heeft verstrekt, erop vertrouwen dat de huurders de afgelopen jaren geen huurachterstand hebben gehad. Na de koop en de levering van het pand blijkt dat wel sprake is geweest van huurachterstanden en ook dat een deel van de verschuldigde huur door [bedrijf 1] is kwijtgescholden. Bovendien blijkt vrij snel na de levering aan [eisers] dat de huurders de volledige huur niet (tijdig) betalen. [eisers] vordert van [bedrijf 1] op diverse gronden vergoeding van het nadeel dat hij stelt te lijden als gevolg van het feit dat de "gegoedheid" van huurders niet is zoals [bedrijf 1] zou hebben voorgespiegeld. [bedrijf 1] betwist dat zij onjuiste mededelingen heeft gedaan en beroept zich daarnaast op (exoneratie)bedingen in de koopovereenkomst. De rechtbank komt in dit tussenvonnis tot de conclusie dat [eisers] heeft gedwaald en dat het verzoek van [eisers] tot wijziging van de overeenkomst ter opheffing van het nadeel (in de zin van artikel 6:320 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek) toewijsbaar is. De rechtbank heeft behoefte aan deskundige voorlichting voor het bepalen van dit nadeel.

### *Indeling van dit vonnis*

1.2. Dit vonnis is als volgt opgebouwd. In paragraaf 2 geeft de rechtbank kort het formele verloop van de procedure weer. Vervolgens heeft de rechtbank in paragraaf 3 de feiten opgenomen die zij relevant acht voor de beoordeling van het geschil. Welke vorderingen [eisers] heeft ingesteld, staat samengevat vermeld in paragraaf 4. De beoordeling van het geschil vindt plaats in paragraaf 5. Die beoordeling mondt uit in de beslissing die is opgenomen in paragraaf 6.

## 2 De procedure

### *Het procesdossier*

2.1. Het procesdossier bestaat uit de volgende stukken:

- de dagvaarding van 4 november 2024, met producties 1 t/m 16;
- de conclusie van antwoord van 15 januari 2025, met producties 1 t/m 3;
- het tussenvonnis van 5 februari 2025, waarbij een mondelinge behandeling is bevolen;
- het e-mailbericht van de rechtbank van 21 maart 2025 aan partijen waarin de rechtbank enkele punten noemt die zij tijdens de mondelinge behandeling wenst te bespreken;
- de akte van [eisers], houdende vermeerdering van eis en overlegging van de producties 17 t/m 21;
- de akte van [bedrijf 1], met productie 4.

### *De mondelinge behandeling en het verdere verloop van de procedure*

2.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 3 april 2025. Partijen en hun advocaten hebben het woord gevoerd en vragen van de rechtbank beantwoord. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat er op de zitting is gezegd. Partijen hebben de rechtbank aan het slot van de mondelinge behandeling gevraagd om vonnis te wijzen. Vervolgens is het vonnis nader bepaald op heden.

### 3 De feiten

#### ***Verkoop en levering van het pand en correspondentie tussen partijen daarover***

- 3.1. [eisers] en [bedrijf 1] zijn met elkaar in contact gekomen via de verkoopmakelaar van [bedrijf 1] , [naam 1] (hierna: [naam 1] ), die door [bedrijf 1] was ingeschakeld voor de verkoop van aan haar toebehorende appartementsrechten die recht geven op het gebruik van bedrijfsruimte te Voorburg (hierna: het pand) die werd verhuurd aan derden. [eisers] had interesse in dit verhuurde pand als beleggingsobject.
- 3.2. Voorafgaand aan de totstandkoming van na te melden koopovereenkomst hebben [eisers] , [naam 1] en [bedrijf 1] (vertegenwoordigd door de heer [naam 2] , hierna: [naam 2] ) onder meer per e-mail met elkaar gecorrespondeerd. Voor de beoordeling van dit geschil zijn de volgende passages uit die e-mailcorrespondentie van belang:

*E-mail van 4 november 2021 van [eisers] aan [naam 1]*

"Graag zouden mijn broer [eiser 2] en ik een bod doen ( ) op het pand ( ) onder voorbehoud van onderstaande:

- Financieringsvoorbehoud ( )
- Huurcontract van huidige huurder (zoals eerder ontvangen en doorloopt tot 2031 en geen betalingsproblemen e.d.)"

*E-mail van 14 november 2021 van [eisers] aan [naam 1]"*( ) Graag ontvangen wij inderdaad de stukken van de VvE e.d. en is er een bevestiging van het betalingsgedrag van de huurders te leveren? (geen betalingsachterstanden en afgelopen jaren altijd tijdig betaald?)"

*E-mail van 16 november 2021 van [naam 2] namens [bedrijf 1] aan [naam 1] die deze mail dezelfde dag heeft doorgezonden aan [eisers]*

"( ) Omtrent het betalingsgedrag van de huurders kan ik melden dat deze sinds de aanvang van de huurovereenkomst altijd (ruim) op tijd en volledig aan hun betalingsverplichtingen hebben voldaan."

- 3.3. Op 13 december 2021 is door partijen een koopovereenkomst met betrekking tot het pand gesloten voor een koopsom van 994.200,- k.k. Van deze koopovereenkomst zijn in het bijzonder de volgende bepalingen van belang:

"6.3 Het verkochte zal bij de eigendomsoverdracht door Koper voetstoots worden aanvaard. Derhalve aanvaardt Koper het Verkochte in de bouwkundige, juridische, fiscale, technische, commerciële, milieukundige en feitelijke toestand waarin het Verkochte zich alsdan bevindt, met alle bekende en onbekende zichtbare en verborgen gebreken en in de alsdan geldende gebruiksstaat ( ) De toepasselijkheid van het bepaalde in de artikelen 6:229, 7:15, 7:20, 7:21 leden 1,2 en 3 en 7:23 BW wordt uitdrukkelijk uitgesloten. ( )

- 7.2 Het Verkochte wordt geleverd met de volgende overeenkomst die door Koper gestand wordt gedaan: verhuurd aan de heer [naam 3] , [bedrijf 2] B.V., [bedrijf 3] B.V. en [bedrijf 4] B.V. op basis van een huurovereenkomst met bijlage(n), welke aan deze koopovereenkomst is gehecht als Annex 4. ( )

- 15.1 Deze Koopovereenkomst kan door Koper worden ontbonden indien (*rechtbank, kennelijk is bedoeld: Koper*) uiterlijk vóór 20 januari 2022, blijkens minimaal één reactie op offerteaanvragen geen voor haar conveniërende financiering krijgt om het Verkochte aan te kopen ( )"

- 3.4. De huurovereenkomst waarnaar in artikel 7.2 van de koopovereenkomst wordt verwezen, is tussen [bedrijf 1] en de genoemde partijen ondertekend op 23 augustus 2021, heeft als ingangsdatum 1

oktober 2021 en is aangegaan voor een periode van 10 jaar (tot en met 30 september 2031).

3.5. Op 24 december 2021 heeft [eisers] aan [naam 1] het volgende WhatsApp-bericht gestuurd:

“Hoi [naam 1] , de financiering is bijna rond. De bank vraagt nog wel of de huurder nooit betalingsachterstanden heeft gehad en/of regelingen heeft gevraagd ivm de lockdowns? Ik weet dat dit eerder door ons is gevraagd maar kan dit officieel door de verkoper bevestigd worden?”

3.6. Eveneens op 24 december 2021 heeft [naam 1] per e-mail een verklaring van [naam 2] namens [bedrijf 1] van gelijke datum doorgestuurd die luidt als volgt:

“Hierbij kan ik u des verzocht bevestigen dat de huurders van het object ( ) te Voorburg sedert de aanvang van de huurovereenkomst altijd tijdig en volledig aan de (huur)betalingsverplichtingen hebben voldaan, dat er geen van de aan u en de kopers overgelegde huurovereenkomst afwijkende (prijs)afspraken zijn gemaakt en dat er momenteel door ons ook anderszins niets van de huurders te vorderen is.”

3.7. Het pand is bij notariële akte van 14 januari 2022 door [bedrijf 1] aan [eisers] geleverd.

#### ***De verhuur van het pand door [bedrijf 1] vanaf 2017***

3.8. [bedrijf 1] heeft het pand op 17 oktober 2017 verhuurd aan [naam 3] , handelend onder de naam [bedrijf 2] (hierna: [naam 3] ), die in de winkelruimte een eenmanszaak exploiteerde in kleding, waaronder trouwkleding en maatpakken. Op 16 september 2020 hebben [bedrijf 1] en [naam 3] in een zogenoemde “allonge” aanvullende afspraken gemaakt naar aanleiding van de huurachterstand die was ontstaan (ten bedrage van ruim 33.000) door een teruggelopen omzet als gevolg van de beperkende maatregelen die de overheid had getroffen in verband met de Covid-19 pandemie. De afspraken behelzen onder meer een gedeeltelijke kwijtschelding van de huurachterstand en een betalingsregeling voor het restant ervan.

3.9. Op 22 januari 2021 is met betrekking tot de verhuur van het pand andermaal een allonge, dit keer een “allonge-medehuur”, overeengekomen, tussen [bedrijf 1] , [naam 3] en [bedrijf 2] B.V. (hierna: [bedrijf 2] ), op basis waarvan [bedrijf 2] naast [naam 3] medehuurder is geworden en beide huurders hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Uit deze allonge blijkt verder (onder meer) dat [naam 3] de betalingsafspraken, zoals verwoord in de eerdere, onder 3.8 bedoelde allonge, niet stipt is nagekomen, en dat daarom, met beide huurders, nieuwe betalingsafspraken zijn gemaakt.

3.10. Voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst van 23 augustus 2021, dat is de huurovereenkomst die bij de koopovereenkomst tussen [bedrijf 1] en [eisers] is gevoegd (zie 3.4), is er tussen [bedrijf 1] ( [naam 2] ) en [naam 3] veelvuldig gecorrespondeerd. Uit die correspondentie blijkt dat [naam 3] in verband met privéomstandigheden en problemen met medewerkers (die niet met elkaar zouden kunnen samenwerken) de vennootschapsstructuur met betrekking tot de [bedrijf 2] -ondernemingen heeft gewijzigd en de activiteiten van die ondernemingen heeft gesplitst over twee verschillende vestigingen. Op 13 augustus 2021 heeft [naam 2] per e-mail aan [naam 3] bericht:

“Wij zijn bijzonder bezorgd. Ten eerste omdat de hele vennootschapstructuur is verhangen ( ). Als ik u goed begrijp is de reden het één en ander om het risico op verhaal door (potentiële) schuldeisers te beperken. ( ) Om de voorgaande redenen alsmede omdat u al sinds 2018 uw betalingsverplichtingen niet nakomt en informatie weigert te verstrekken, heb ik de directie geadviseerd om een ontbindingsprocedure in gang te zetten. Ook al deelt [bedrijf 1] de zorgen omtrent de gehele gang van zaken wil hij u nog een laatste kans geven. Dientengevolge heb ik een verhuurovereenkomst met bijlagen opgesteld. Die treft u bijgaand aan. De inhoud daarvan is verder niet onderhandelbaar.”

3.11.

[bedrijf 4] B.V. was enig aandeelhouder en bestuurder van zowel [bedrijf 2] B.V. als [bedrijf 3] B.V. Mevrouw [naam 4] , de moeder van [naam 3] , is enig aandeelhouder van [bedrijf 4] B.V.

### ***De verhuur van het pand door [eisers]***

- 3.12. De huur voor februari en maart 2022 is door de huurders tijdig en volledig aan [eisers] betaald. De huur voor de maanden april t/m juli 2022 is weliswaar betaald, maar niet op tijd en exclusief de boetes in verband met de te late betalingen. In de periode daarna tot 1 september 2024 hebben er (mede op basis van een getroffen betalingsregeling) nog wel deelbetalingen plaatsgevonden, maar na 1 september 2024 niet meer. Er is een forse huurachterstand ontstaan. Nadat [eisers] een kort geding tegen de huurders is gestart, is met de huurders afgesproken dat deze het gehuurde zullen ontruimen zodra [eisers] een andere huurder heeft gevonden. Het pand staat inmiddels al enige tijd te huur en te koop.

### ***Faillissement van twee huurders***

- 3.13. [bedrijf 3] B.V. is op 8 oktober 2024 en [bedrijf 2] B.V. is op 10 december 2024 in staat van faillissement verklaard.

## **4 Het geschil**

- 4.1. [eisers] vordert, na wijziging van eis, samengevat en zakelijk weergegeven, dat de rechtbank, bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

### Primair:

I voor recht verklaart dat [bedrijf 1] tekort is geschoten in de nakoming van de koopovereenkomst van 13 december 2021 en aansprakelijk is voor de daardoor ontstane schade;

II [bedrijf 1] veroordeelt tot betaling van deze schade, die bestaat uit een bedrag van 89.634,96 aan huurderwing tot en met april 2025, een bedrag van 7.159,78 per maand vanaf mei 2025 tot en met 30 september 2031, te verminderen met de over deze periode ontvangen huurinkomsten en te vermeerderen met de jaarlijkse huurprijsindexatie conform de huurovereenkomst, en een bedrag van 17.951,95 voor de kosten die zijn gemaakt ter beperking van de schade;

### Subsidiair:

III voor recht verklaart dat de koopovereenkomst van 13 december 2021 onder invloed van dwaling als bedoeld in artikel 6:228 lid 1 BW tot stand is gekomen;

IV ter opheffing van het nadeel dat [eisers] ondervindt als gevolg van deze dwaling, de koopovereenkomst zodanig wijzigt dat [bedrijf 1] wordt veroordeeld tot betaling aan [eisers] van dezelfde (schade)bedragen als onder II genoemd, althans zodanig wijzigt als de rechtbank in goede justitie vermeent te behoren (aldus begrijpt de rechtbank dit onderdeel van de vordering);

### Meer subsidiair:

V voor recht verklaart dat de koopovereenkomst van 13 december 2021 onder invloed van dwaling als bedoeld in artikel 6:228 lid 1 BW tot stand is gekomen, en deze overeenkomst vernietigt, met veroordeling van partijen tot ongedaanmaking van de reeds ingetreden gevolgen, althans aan deze vernietiging geheel of ten dele haar werking ontzegt, met toepassing van artikel 3:53 lid 2 BW, en met veroordeling van [bedrijf 1] tot betaling aan [eisers] van het nadeel dat [eisers] door de dwaling heeft geleden, wat een onbillijk voordeel voor [bedrijf 1] vormt;

VI [bedrijf 1] veroordeelt tot vergoeding van de schade die [eisers] heeft geleden als gevolg van de door [bedrijf 1] gepleegde onrechtmatige daad (het doen van een onjuiste mededeling), nader op te

maken bij staat;

Met (zowel primair, subsidiair als meer subsidiair) veroordeling van [bedrijf 1] in de kosten van de procedure.

- 4.2. [bedrijf 1] voert verweer en concludeert tot niet-ontvankelijkheid van [eisers] , dan wel tot afwijzing van de vorderingen van [eisers] , met veroordeling van [eisers] in de kosten van deze procedure.
- 4.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, bij de beoordeling (nader) ingegaan.

## **5 De beoordeling**

### *De primaire vordering*

- 5.1. Aan zijn primaire vordering heeft [eisers] ten grondslag gelegd dat [bedrijf 1] toerekenbaar tekortgeschoten is in de nakoming van haar verplichtingen uit de koopovereenkomst. Volgens [eisers] mocht hij, gelet op de mededelingen die namens [bedrijf 1] over het betalingsgedrag van de huurders zijn gedaan, verwachten dat de huurders in staat waren om gedurende de looptijd van de huurovereenkomst de overeengekomen huur te betalen. [eisers] stelt dat hij een pand heeft gekocht dat werd verhuurd aan huurders die "goed waren voor hun geld", die, anders gezegd, de huur steeds volledig en op tijd hadden voldaan en van wie verwacht mocht worden dat zij dat in de toekomst ook zouden blijven doen. Die door [bedrijf 1] toegezegde "eigenschap" bezit het verkochte echter niet en daarmee beantwoordt de geleverde zaak niet aan de overeenkomst, aldus [eisers] , die daaraan de conclusie verbindt dat [bedrijf 1] niet heeft voldaan aan de verplichting van de verkoper als bedoeld in artikel 7:17 van het Burgerlijk Wetboek (BW) en gehouden is de schade die hij daardoor heeft geleden te vergoeden.
- 5.2. [bedrijf 1] heeft in de eerste plaats betwist dat er namens haar een onjuiste mededeling over de huurders zou zijn gedaan. Meegedeeld is immers dat de huurders "sedert de aanvang van de huurovereenkomst altijd (ruim) op tijd en volledig aan hun betalingsverplichtingen hebben voldaan". Met "de huurovereenkomst" wordt, aldus [bedrijf 1] , uiteraard bedoeld op de huurovereenkomst van 23 augustus 2021, waarnaar in de koopovereenkomst wordt verwezen en die als bijlage bij de koopovereenkomst is gevoegd. De verschuldigde huur onder die huurovereenkomst was toen [bedrijf 1] de mededeling deed steeds op tijd en volledig voldaan. Die mededeling was dus niet onwaar. Dat bij eerdere huurovereenkomsten met twee van de vier huurders sprake is geweest van betalingsachterstanden, doet daar niet aan af. [eisers] heeft daarnaar ook niet gevraagd.
- 5.3. [bedrijf 1] heeft verder als verweer gevoerd dat zij het pand heeft geleverd met inbegrip van de overeengekomen (rechten en verplichtingen uit de) huurovereenkomst. [eisers] heeft het verkochte bij de eigendomsoverdracht voetstoots aanvaard in de toestand waarin het zich toen bevond, dus met de huurders (en hun betalingsgedrag) zoals zij zijn, een en ander zoals partijen in artikel 6.3 van de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De overeenkomst bevat geen garanties over de gegoedheid van de huurders en hun betalingsgedrag. [bedrijf 1] heeft dus geen verplichting geschonden en bovendien hebben partijen de toepasselijkheid van art. 7:17 BW, waarop de vordering van [eisers] is gebaseerd, uitdrukkelijk uitgesloten.
- 5.4. De rechtbank is van oordeel dat het beroep van [bedrijf 1] op artikel 6.3 van de koopovereenkomst in beginsel hout snijdt. Partijen zijn overeengekomen dat het pand bij de eigendomsoverdracht wordt geleverd in de feitelijke en juridische toestand waarin het zich toen bevond en zij hebben daarbij de toepasselijkheid van artikel 7:17 BW uitdrukkelijk uitgesloten. Nu geen sprake is van een consumentkoop in de zin van artikel 7:5 lid 1 onder a BW (reeds omdat de koop geen betrekking heeft op een roerende zaak) kan, zoals volgt uit artikel 7:6 lid 1 BW, ten nadele van de koper, hier [eisers] ,

van het bepaalde in artikel 7:17 BW worden afgeweken, en dat hebben partijen gedaan. Dat betekent dat [eisers] in beginsel niet met succes kan betogen dat het pand niet aan de koopovereenkomst beantwoordt omdat het niet de eigenschappen bezit die zij op grond van die overeenkomst mocht verwachten, nog daargelaten of moet worden aangenomen dat [bedrijf 1], artikel 6.3 van de koopovereenkomst weggedacht, zich heeft verplicht tot het leveren van het pand met huurders die de huur stipt en volledig betalen.

- 5.5. [eisers] heeft aangevoerd dat [bedrijf 1] ingevolge het bepaalde in artikel 6:248 lid 2 BW geen beroep toekomt op artikel 6.3 van de koopovereenkomst, omdat toepassing van dit artikel zijns inziens leidt tot een naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar resultaat. In verband hiermee heeft [eisers] gesteld dat [bedrijf 1] voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst bewust onjuiste mededelingen heeft gedaan over, kort gezegd, de gegoedheid van de huurders, terwijl zij wist dat dit een belangrijk punt was voor [eisers], die het pand immers als beleggingsobject wilde verwerven om daarmee een goed rendement te behalen. Dat [bedrijf 1] hiermee wegstapt met een beroep artikel 6.3 van de koopovereenkomst, acht [eisers], zo begrijpt de rechtbank, onbestaanbaar.
- 5.6. Bij de beoordeling van dit betoog stelt de rechtbank voorop dat uit vaste jurisprudentie van de Hoge Raad volgt dat de rechter de nodige terughoudendheid dient te betrachten bij de toepassing van artikel 6:248 lid 2 BW. Niet voor niets heeft de wetgever bepaald dat een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel slechts dan niet van toepassing is voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid *onaanvaardbaar* is. De lat voor het buiten toepassing laten van een beding dat partijen zijn overeengekomen, ligt dus (heel) hoog. Voorts geldt dat bij de beoordeling van de vraag of toepassing van (de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid als bedoeld in) artikel 6:248 lid 2 BW gerechtvaardigd is, alle omstandigheden van het geval moeten worden betrokken.
- 5.7. Met [eisers] is de rechtbank van oordeel dat [bedrijf 1] ten onrechte niet met hem heeft gedeeld dat er met (een deel van) de huurders, die overigens aan elkaar gelieerd zijn, in het recente verleden problemen waren bij de betaling van de verschuldigde huur en dat in verband daarmee bijzondere afspraken zijn gemaakt die onder meer neerkwamen op een kwijtschelding van een deel van de huurschulden. Voorts acht de rechtbank aannemelijk dat (in ieder geval) de door [bedrijf 1] ingeschakelde verkoopmakelaar ervan op de hoogte was dat [eisers] het pand als beleggingspand zou gaan gebruiken en de "gegoedheid" van de huurders mede daarom voor [eisers] een belangrijk punt was (en die wetenschap van de makelaar dient aan [bedrijf 1] te worden toegerekend). Maar deze omstandigheden brengen, gelet op en in samenhang met na te noemen omstandigheden en bij hantering van de in 5.6 genoemde maatstaf, niet mee dat artikel 6.3 van de koopovereenkomst buiten toepassing moet blijven. Bij dit oordeel betreft de rechtbank de volgende omstandigheden:
- De schriftelijke koopovereenkomst bevat geen bepaling waarin "de gegoedheid" van de huurders staat beschreven of waarin [bedrijf 1] daaromtrent bepaalde verklaringen (garanties, toezeggingen) doet;
  - Hoewel [bedrijf 1], zoals hiervoor is overwogen, meer had moeten meedelen over de huurachterstand van (een deel van) de huurders van het pand onder eerdere huurovereenkomsten (de rechtbank gaat daarop nader in bij de beoordeling van de subsidiaire vordering), heeft [bedrijf 1] strikt genomen haar mededeling dat de huurders sedert de aanvang van de huurovereenkomst de huur volledig en op tijd hebben voldaan, beperkt tot de bij de koopovereenkomst gevoegde huurovereenkomst van 23 augustus 2021, en is die mededeling in zoverre niet onjuist; [eisers] heeft hierop niet doorgevraagd;
  - Hoewel volgens [naam 2] (zie 3.10) ook al in 2018 sprake was van achterstallige huur (met toen uitsluitend [naam 3] als huurder), is aannemelijk dat de huurachterstand van 2020 en 2021, waarover [bedrijf 1] [eisers] niet heeft geïnformeerd, in elk geval voor een (belangrijk) deel toe te schrijven was aan de coronamaatregelen; dit ontslaat [bedrijf 1] niet van de verplichting om [bedrijf 1] over die huurachterstand en de daarover gemaakte afspraken in te lichten, maar relativeert ook de stelling van [eisers] dat, kort en enigszins gechargeerd uitgedrukt, [bedrijf 1] hem heeft opgescheept met

huurders van wie ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst min of meer vaststond dat deze de huur (ook na de intrekking van de coronamaatregelen) niet konden betalen;

- Hoewel [eisers] niet te beschouwen is als een professionele vastgoedbelegger, beschikte hij bij de totstandkoming van de koopovereenkomst over vier andere appartementen; hij had dus een zekere ervaring bij de aankoop van onroerend goed;
- De huurders hebben de eerste zes maanden de huur volledig betaald, en ook daarna nog deelbetalingen gedaan van in totaal ruim 76.000,- tot 1 september 2024, zoals blijkt uit productie 19 van [eisers] ; weliswaar (veel) minder dan verschuldigd, maar toch ook een niet te verwaarlozen bedrag;
- Het is aannemelijk dat het pand (afgezien van de verhuurde staat), zoals namens [bedrijf 1] tijdens de mondelinge behandeling onbetwist naar voren is gebracht, sinds de koop/levering in waarde is vermeerderd.

- 5.8. De slotsom is dat [bedrijf 1] zich op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst mag beroepen, gelijk zij heeft gedaan. Daaruit volgt dat de primaire vordering moet worden verworpen.

#### *De subsidiaire vordering*

- 5.9. [eisers] vordert dat de rechtbank voor recht verklaart dat de koopovereenkomst onder invloed van dwaling tot stand is gekomen. Daartoe heeft [eisers] aangevoerd dat hij heeft gedwaald over, kort gezegd, de "gegoedheid" van de huurders van het pand, doordat [bedrijf 1] op gerichte vragen van [eisers] naar het betalingsgedrag van de huurders, in strijd met de waarheid heeft meegedeeld dat de huurders de huur steeds tijdig en volledig hadden voldaan. [bedrijf 1] heeft in ieder geval bewust informatie achtergehouden over de huurachterstanden die in het recente verleden waren ontstaan en gedeeltelijk door [bedrijf 1] zijn kwijtgescholden, maar voor een deel ook zijn verdisconteerd in een verhoging van de huurprijs. Indien [eisers] had geweten van de betalingsproblemen en de verwerking van huurachterstanden in de huurprijs, dan had hij de koopovereenkomst niet, althans niet onder dezelfde voorwaarden gesloten (zoals nader toegelicht in de akte van [eisers] , nrs. 19 t/m 21). [eisers] heeft het pand gekocht als beleggingsobject en juist daarom is de "gegoedheid" van de huurders voor hem een belangrijk punt (overigens ook voor de financiering van de aankoop, zie 3.5). Dat wist [bedrijf 1] , althans dat had zij behoren te weten, aldus, nog steeds, [eisers] .
- 5.10. [bedrijf 1] betwist dat namens haar onjuiste mededelingen zijn gedaan over het betalingsgedrag van de huurders onder de huurovereenkomst van 23 augustus 2021 (zie ook haar onder 5.2 weergegeven verweer op dit punt). Zij betwist ook dat zij gehouden was informatie te verstrekken aan [bedrijf 1] over de betalingsachterstanden die onder eerdere huurovereenkomsten waren ontstaan en de afspraken die naar aanleiding daarvan zijn gemaakt. [eisers] heeft daarnaar ook niet gevraagd. Indien [eisers] daar meer over had willen weten, dan had hij op grond van de op hem rustende onderzoeksplicht nadere informatie moeten vragen. Nu hij dat niet heeft gedaan, mocht [bedrijf 1] ervan uitgaan dat de door haar verstrekte, niet onjuiste mededelingen over de betaling van de huur onder de huurovereenkomst van 23 augustus 2021 voldoende waren voor [eisers] . Aldus [bedrijf 1] .
- 5.11. De rechtbank is van oordeel dat [eisers] heeft gedwaald over de "gegoedheid" van de huurders en dat hij bij een juiste voorstelling van zaken, de koopovereenkomst niet, althans niet op dezelfde voorwaarden had gesloten. De vordering onder III zal dan ook, als het tot een eindvonnis komt, worden toegewezen. De vordering onder IV tot opheffing van het nadeel dat [eisers] als gevolg van de dwaling heeft geleden, acht de rechtbank eveneens toewijsbaar, met inachtneming van wat de rechtbank daarover hierna overweegt. Voor deze oordelen is het volgende redengevend.
- 5.12. [eisers] heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat het voor hem belangrijk was dat de huurders van het pand in staat waren de overeengekomen huur te betalen. De rechtbank acht in dit verband van belang dat de (vernieuwde) huurovereenkomst een looptijd heeft van tien jaar en dat ervan uitgegaan mag worden, zoals [eisers] heeft gesteld en [bedrijf 1] niet (gemotiveerd) heeft betwist, dat de waarde van een verhuurd (beleggings)pand bij die looptijd van de huur mede wordt bepaald door het betalingsgedrag van de huurder. Verder heeft [eisers] onbetwist gesteld dat althans de door [bedrijf 1] ingeschakelde verkoopmakelaar, tevens een bevriende relatie van [eisers] , wist dat [eisers] niet de



intentie had zelf een onderneming te drijven in de bedrijfsruimte of daarin te gaan wonen, zodat aan hem duidelijk moet zijn geweest dat [eisers] het pand, in verhuurde staat, wilde houden als beleggingsobject. Die wetenschap van de makelaar dient aan [bedrijf 1] te worden toegerekend, zo die wetenschap bij [bedrijf 1] zelf al niet aanwezig was, zoals [eisers] heeft gesteld, maar [bedrijf 1] heeft weersproken.

5.13. Dat de "gegoedheid" van de huurders voor [eisers] een belangrijk punt was en dat dit ook kenbaar was voor [bedrijf 1], blijkt tevens uit het feit dat [eisers] [bedrijf 1] daarnaar heeft gevraagd ("*geen betalingsproblemen e.d.*" en "*is er een bevestiging van het betalingsgedrag van de huurders te leveren*", "*geen betalingsachterstanden en afgelopen jaren altijd tijdig betaald?*" (zie 3.2). Uit "*afgelopen jaren*" blijkt bovendien dat [eisers] ervan uitging dat het pand al jaren aan dezelfde huurders (onderneming) werd verhuurd en dat zijn interesse in het betalingsgedrag van de huurders niet beperkt was tot de periode van circa drie maanden onder de toen recent aangepaste huurovereenkomst van 23 augustus 2021. Dit moet [bedrijf 1] ook hebben begrepen. Daarop stuit af het verweer van [bedrijf 1] dat [eisers] niet (uitdrukkelijk) gevraagd heeft naar het betalingsgedrag van de huurders onder andere huurovereenkomsten dan die van 23 augustus 2021 en daarom niet aan haar onderzoeksverplichtingen zou hebben voldaan. In dit verband acht de rechtbank van belang dat [naam 3] steeds, in elk geval vanaf 2017 huurder van het pand is geweest, en dat de aan elkaar en aan [naam 3] gelieerde vennootschappen [bedrijf 2] B.V. (per januari 2021), [bedrijf 3] B.V. en [bedrijf 4] B.V. (per 23 augustus 2021) weliswaar mede huurder zijn geworden, maar de onderneming die in de bedrijfsruimte is gevestigd, hetzelfde is gebleven.

5.14. Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat [eisers] aannemelijk heeft gemaakt dat hij de koopovereenkomst niet, althans niet op dezelfde voorwaarden, zou hebben gesloten indien hij had geweten van de betalingsachterstanden en de afspraken die [bedrijf 1] en [naam 3] (en de overige huurders) naar aanleiding daarvan hebben gemaakt, een en ander zoals weergegeven in 3.8 t/m 3.11 van dit vonnis.

5.15. Voor een geslaagd beroep op vernietiging of wijziging van de overeenkomst op grond van dwaling is, voor zover hier relevant, voorts vereist:

A dat de dwaling te wijten is aan een inlichting van de wederpartij, tenzij deze mocht aannemen dat de overeenkomst ook zonder deze inlichting zou worden gesloten (artikel 6:228 lid 1 aanhef en onder a BW);

òf

B dat de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist of behoorde te weten, de dwalende had behoren in te lichten (artikel 6:228 lid 1 aanhef en onder b BW).

5.16. De rechtbank is van oordeel dat in ieder geval is voldaan aan het onder B genoemde vereiste. [bedrijf 1] heeft niet aan de op haar rustende mededelingsverplichting voldaan. [bedrijf 1] had [eisers], zoals volgt uit hetgeen hiervoor is overwogen, behoren in te lichten over de huurachterstanden die sinds 2017 zijn ontstaan en over de afspraken die zij naar aanleiding daarvan met [naam 3] en/of de overige huurders heeft gemaakt. [bedrijf 1] wist of behoorde te weten dat het verschaffen van die informatie voor [eisers] aanleiding had kunnen zijn om de koopovereenkomst niet, althans niet op dezelfde voorwaarden aan te gaan. Nu [bedrijf 1] niet, althans onvoldoende gemotiveerd heeft gesteld en evenmin is gebleken dat de dwaling in verband met de aard van de overeenkomst, de in het verkeer geldende opvattingen of de omstandigheden van het geval voor rekening van [eisers] behoort te blijven, is [eisers] bevoegd om vernietiging van de koopovereenkomst te vorderen of, in plaats daarvan, de rechter op de voet van artikel 6:230 lid 2 BW te verzoeken de gevolgen van de overeenkomst te wijzigen ter opheffing van het nadeel dat hij bij instandhouding van de koopovereenkomst lijdt.

*Wijziging overeenkomst ter opheffing nadeel*

5.17.

Zoals blijkt uit paragraaf 4 van dit vonnis, verzoekt [eisers] de rechtbank eerst te beoordelen of het verzoek tot wijziging van de koopovereenkomst toewijsbaar is. Pas als de rechtbank van oordeel zou zijn dat dit niet het geval is, vordert [eisers] de vernietiging van de koopovereenkomst (met de beperkingen voor wat betreft de gevolgen van die vernietiging zoals weergegeven onder vordering V). Van toewijzing van het verzoek tot wijziging kan slechts sprake zijn indien [eisers] bij een juiste voorstelling van zaken bereid zou zijn geweest de koopovereenkomst aan te gaan, maar op andere voorwaarden (dus niet als [eisers] , indien hij kennis had gehad van, kort gezegd, de betalingsachterstanden van (een deel van) de huurders en de afspraken die daarover met [bedrijf 1] zijn gemaakt, de koopovereenkomst ook niet op andere voorwaarden zou zijn aangegaan). Daarnaast gevraagd heeft [eisers] bij de mondelinge behandeling verklaard, in overeenstemming met wat namens hem ook al in de akte onder nr. 20 is aangevoerd, dat als de prijs van het pand maar voldoende was gezakt, hij mogelijk de koop toch wel had gesloten. Bij die stand van zaken is het verzoek tot wijziging van de koopovereenkomst toewijsbaar, met dien verstande dat nog beoordeeld moet worden welke wijziging ter opheffing van het in artikel 6:230 lid 2 BW bedoelde nadeel geïndiceerd is.

5.18. [eisers] heeft betoogd dat dit nadeel dient te worden opgeheven door [bedrijf 1] te veroordelen tot betaling van schadevergoeding, bestaande uit huurderiving tot en met april 2025 ( 89.634,96), de huurtermijnen vanaf mei 2025 tot en met 30 september 2031 ( 7.157,78 per maand te verhogen met huurindexatie volgens de huurovereenkomst), verminderd met over deze periode eventueel te ontvangen huurtermijnen en de kosten die [eisers] stelt te hebben gemaakt ter beperking van (verdere) schade (begroot op 17.951,95). Kortom, dezelfde schadevergoeding die [eisers] ook op grond van zijn hiervoor afgewezen primaire vordering gebaseerd op wanprestatie heeft geëist. [bedrijf 1] heeft gemotiveerd betwist dat [eisers] het nadeel op een juiste wijze heeft begroot. Zij stelt, kort gezegd, dat [eisers] “van twee walletjes” wil eten: enerzijds het pand met alle daaraan verbonden lusten behouden (o.a. waardevermeerdering, huurinkomsten) maar anderzijds alle lasten en risicos afwentelen op [bedrijf 1] . In dit verband heeft [bedrijf 1] gewezen op de factuur van de architect die voor [eisers] plannen heeft ontwikkeld om het pand om te bouwen van winkel- naar woonbestemming (wat veel lucratiever zou zijn). De kosten van die architect heeft [eisers] opgenomen in de schadevergoeding die hij van [bedrijf 1] vordert (naar de rechtbank begrijpt: als kosten gemaakt ter beperking van de schade).

5.19. De rechtbank is van oordeel dat als uitgangspunt heeft te gelden dat [eisers] moet worden gebracht in de situatie waarin hij zou hebben verkeerd indien hij niet had gedwaald. Nu, zoals hiervoor is overwogen, [eisers] het pand dan ook had willen kopen, maar tegen een lagere prijs, dient het nadeel te worden bepaald op het verschil tussen de overeengekomen koopprijs en de lagere prijs die [eisers] zou hebben kunnen bedingen in de (hypothetische) situatie waarin hij op de hoogte zou zijn geweest van de huurachterstanden (vanaf 2017) en de afspraken die (een deel van) de huurders daarover met [bedrijf 1] hebben gemaakt, een en ander zoals samengevat weergegeven in 3.8 t/m 3.11 van dit vonnis. Omdat niet met zekerheid is vast te stellen op welke prijs [eisers] en [bedrijf 1] in die hypothetische situatie zouden zijn uitgekomen, dient het prijsverschil tussen de werkelijke koopprijs en de prijs die in de hypothetische situatie zou zijn overeengekomen zoveel mogelijk naar objectieve maatstaven te worden vastgesteld. Dat brengt mee dat het nadeel dat ten behoeve van [eisers] moet worden opgeheven gelijk is aan de overeengekomen koopprijs verminderd met het bedrag dat volgens in de desbetreffende vastgoedbranche bestaande gebruiken of ervaringsregels moet worden gehecht aan het feit dat de huurders niet sinds 2017 stipt en volledig de verschuldigde huur hebben betaald, maar huurachterstanden hadden en daarover met [bedrijf 1] bijzondere afspraken hebben gemaakt, zoals samengevat weergegeven in 3.8 t/m 3.11 van dit vonnis. Voor vergoeding van overige door [eisers] gevorderde schadeposten is in deze benadering geen plaats en deze zullen dus moeten worden afgewezen.

*Deskundige voorlichting*

5.20.

De rechtbank realiseert zich dat het onder 5.19 (slot) bedoelde bedrag, hierna aan te duiden als minderprijs, niet met wiskundige precisie berekend kan worden en waarschijnlijk op basis van een beredeneerde schatting moet worden vastgesteld. Voor de bepaling van de minderprijs (op basis van een beredeneerde schatting) heeft de rechtbank voorlichting nodig van een onafhankelijke deskundige in de desbetreffende vastgoedbranche. De rechtbank zal de zaak daarom naar de rol verwijzen om partijen de gelegenheid te geven zich bij akte uit te laten over de aan de deskundige te stellen vragen. Partijen kunnen zich bij die gelegenheid eveneens bij voorkeur eenstemmig uitlaten over de persoon van de deskundige.

- 5.21. Voor zover partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de persoon van de deskundige en om die reden iedere partij een deskundige voorstelt, moeten partijen gemotiveerd aangeven waarom zij de voorkeur geven aan de door henzelf voorgestelde deskundige en waarom de door de wederpartij voorgestelde deskundige niet voor benoeming in aanmerking mag komen. Daarbij valt te denken aan zwaarwegende redenen als gebrek aan deskundigheid of gerechtvaardigde twijfels met betrekking tot de onpartijdigheid van de voorgestelde deskundige. Die zwaarwegende redenen moeten worden onderbouwd. De rechtbank zal dan, na weging van de onderbouwing vóór en tegen de benoeming van (een) potentiële deskundige, een door partijen aangedragen deskundige of een andere deskundige benoemen.

#### *(Voorschot) kosten deskundige*

- 5.22. Overeenkomstig de hoofdregel van artikel 187 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering zal het door de rechtbank te bepalen voorschot moeten worden betaald door [eisers] als eisende partij. In het eindvonnis zal de rechtbank beslissen wie van partijen uiteindelijk de kosten van de deskundige moet betalen.

#### *Alsnog regeling in der minne? Alternatieve aanpak*

- 5.23. De inschakeling van een deskundige kost tijd en geld en kan voorkomen worden als partijen op basis van wat in dit vonnis is overwogen alsnog tot een vergelijk kunnen komen. De rechtbank geeft partijen dringend in overweging die mogelijkheid te beproeven. Indien partijen met elkaar over een regeling in der minne in overleg zijn en dit niet kunnen afronden binnen 4 weken na dit vonnis, kunnen zij dit op na te noemen roldatum berichten en nog eenmaal een aanhouding van 4 weken verzoeken (voor hetzij het nemen van een akte als bedoeld in 5.20 en 5.21 hetzij doorhaling van de procedure). Uitsluitend op gezamenlijk verzoek van partijen zal de rechtbank hen ook (als alternatief) in de gelegenheid stellen zich bij akte over de hoogte van de minderprijs uit te laten, waarna de rechtbank, zonder inschakeling van een deskundige, de minderprijs zal bepalen (zie voor dit alternatief 6.3 van het dictum).

## **6 De beslissing**

De rechtbank

- 6.1. verwijst de zaak naar de rol van **woensdag 11 juni 2025** voor het nemen van een akte door beide partijen, zoals hiervoor bedoeld in 5.20 en 5.21;
- 6.2. bepaalt dat partijen elkaar uiterlijk een week vóór de genoemde roldatum de concept-akte moeten toesturen, zodat zij ieder in hun eigen akte nog kunnen reageren op de standpunten van de wederpartij;
- 6.3. bepaalt dat partijen als alternatief voor het nemen van de akte als genoemd onder 6.1 op de daar genoemde roldatum de rechtbank **gezamenlijk** kunnen verzoeken de minderprijs vast te stellen

zonder inschakeling van een deskundige: in dat geval zal de zaak worden verwezen naar de rol van woensdag 9 juli 2025 voor het nemen van een akte door beide partijen, zoals hiervoor bedoeld in 5.23; het bepaalde in 6.2 is dan overeenkomstig van toepassing;

6.4. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.A. van de Laarschot en in het openbaar uitgesproken op 14 mei 2025.