

ECLI:NL:RBAMS:2021:6572

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	17-11-2021
Datum publicatie	19-11-2021
Zaaknummer	C/13/692652 / HA ZA 20-1122
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Huizenkopers die een deel van het koopcontract verkeerd lezen, kunnen daarvoor de verkoopmakelaar niet verantwoordelijk houden
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer / rolnummer: C/13/692652 / HA ZA 20-1122

Vonnis van 17 november 2021

in de zaak van

1 [eiser] ,

2. [eiseres],

beiden wonende te [woonplaats] ,

eisers,

advocaat mr. H.P.C. Goedegebure te Amsterdam,

tegen

1 [gedaagde 1] ,

wonende in [woonplaats] ,

2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

HOMEINAMSTERDAM B.V., t.h.o.d.n. [bedrijf],

gevestigd te Amsterdam,

gedaagden,

advocaten mrs. J.A. Tuinman en L. Boersma te Amsterdam.

Eisers worden hierna [eiser] en [eiseres] genoemd. Gedaagden worden hierna [gedaagde 1] en [bedrijf] genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 29 oktober 2020, met producties,
- de conclusie van antwoord, met producties,
- het tussenvonnis van 21 april 2021,
- het proces-verbaal van mondelinge behandeling van 30 september 2021, met de daarin genoemde stukken.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Dit geschil gaat over de verkoop van de woning met tuin aan de [adres 1] . [eiser] en [eiseres] hebben deze woning in 2019 gekocht van Apex ams B.V. Zij werden daarbij bijgestaan door de heer [naam 1] als aankoopmakelaar. [gedaagde 1] is werkzaam bij [bedrijf] en trad op als verkoopmakelaar van Apex.

2.2. Achter de woning is een tuin. Het voorste deel van deze tuin is gelegen op een ander kadastraal perceel (perceelnummer [nummer 1]) dan het achterste deel (perceelnummer [nummer 2]).

2.3. Apex heeft de woning in 2014 gekocht van de heer [naam 2] . Hij woont op [adres 2] en was voorheen eigenaar van [adres 2] en [adres 1] . In de leveringsakte na de verkoop van de woning door [naam 2] aan Apex op 4 augustus 2014 is op het achterste deel van de tuin een kwalitatieve verplichting gevestigd. In de leveringsakte wordt [naam 2] "verkoper" genoemd en Apex "koper". "Het verkochte" is de woning aan [adres 1] . De kwalitatieve verplichting in de leveringsakte luidt als volgt:

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTING

1. Verkoper is tevens eigenaar van:

het grachtenpand, met tuinhuis, tuin, ondergrond, erf en verder aanbehoren, naar zijn aard bestemd om te worden bewoond, **staande en gelegen te (...) [woonplaats] aan de [adres 2] (...)** .

2. Een gedeelte van de tuin van het verkochte, zijnde het perceel (...) nummer [nummer 2] , is in gebruik bij verkoper (...).

Teneinde de huidige feitelijke situatie ten aanzien van voormeld gedeelte van de tuin vast te leggen vestigen verkoper en koper bij deze het navolgende beding met kwalitatieve werking als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek:

de eigenaar van het verkochte casu quo de gebruiker van het verkochte heeft de plicht om voor een periode van vijftien (15) jaar ingaande op heden te dulden het uitsluitend gebruik door verkoper van het gedeelte van de tuin behorende bij het verkochte (...).

De vorenbedoelde plicht tot het dulden van het gebruik van voormeld gedeelte tuin zal overgaan op degenen die het verkochte onder bijzondere titel zullen verkrijgen (...).

Alle onderhoudskosten van voormeld gedeelte van de tuin behorende bij het verkochte en andere aan voormeld gedeelte van de tuin toe te rekenen kosten komen geheel voor rekening van koper.

Het is verkoper niet toegestaan om zonder uitdrukkelijke toestemming van koper bebouwing, beplanting of andere aanpassingen aan voormeld gedeelte van de tuin behorende bij het verkochte aan te brengen.

Koper dient af te zien van het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding op de erfgrans van het gedeelte van de tuin behorende bij het verkochte en het voormelde grachtenpand aan [adres 1] .

2.4. In de periode dat Apex eigenaar was van de woning, was het achterste gedeelte van de tuin met een schutting afgescheiden van het voorste gedeelte. Op 13 augustus 2019 hebben [eiser] en [eiseres] de woning en de tuin voor het eerst bezichtigd. Toen hebben zij die afscheiding gezien.

2.5. In augustus en september 2019 hebben [gedaagde 1] en [naam 1] per e-mail namens hun opdrachtgevers onderhandeld over de koopprijs en de voorwaarden voor verkoop. Daarbij hebben zij ook gemaïld over de inhoud en de uitleg van de kwalitatieve verplichting. [gedaagde 1] heeft in een van zijn e-mails de leveringsakte uit 2014 met daarin de tekst van de kwalitatieve verplichting meegestuurd. Ook heeft [gedaagde 1] in zijn e-mail aan [naam 1] van 2 september 2019 geschreven, voor zover van belang:

"(...) Nogmaals voor de goede orde: De buurman van [adres 2] mag het achterste perceel gebruiken door er op te lopen en te zitten. Hij mag hier geen veranderingen aan aanbrengen en zijn eigendommen er stallen. Ook mag hij geen eisen stellen aan de staat en uiterlijk van het perceel. De eigenaar van [adres 1] [[adres 1] , rb] mag er mee doen wat hij wenst (op een erfafscheiding op de erfgrans na). Hij mag dus verbouwen naar eigen wensen. Omdat de eigenaar van [adres 1] mag bepalen hoe het er uit ziet heeft hij ook de plicht om het te onderhouden. (...)"

2.6. De koopovereenkomst is op 13 september 2019 bij de notaris ondertekend. Ook op dat moment is nog gesproken over de inhoud van de kwalitatieve verplichting. [gedaagde 1] , [naam 1] en de notaris hebben toen aan [eiseres] bevestigd dat de kwalitatieve verplichting inhield dat [eiser] en [eiseres] medegebruik van het achterste gedeelte van de tuin hadden. Ook is aan de koopovereenkomst een e-mail gehecht van [gedaagde 1] aan de notaris van 11 september 2019, waarin hij heeft geschreven over de kwalitatieve verplichting:

"(...) De bewoner van [adres 1] heeft recht op uitsluitend gebruik en niet op het uitsluitende gebruik. De buurman mag er als het ware op lopen maar hij heeft niet het alleenrecht. De eigenaar [eigenaar] bepaald de staat van het perceel en heeft het onderhoud. (...)"

2.7. In de koopovereenkomst staat: "Koper is bekend met dat het gedeelte van zijn tuin met kadastraal nummer [nummer 2] gedurende 15 jaar, te rekenen vanaf 4 augustus 2014, in gebruik is bij de bewoner van [adres 1] , een en ander zoals verwoord in het eigendomsbewijs van verkoper".

- 2.8. De woning is op 15 oktober 2019 aan [eiser] en [eiseres] geleverd. In de leveringsakte is de kwalitatieve verplichting opgenomen.
- 2.9. [eiser] en [eiseres] wilden na levering van de woning de schutting tussen het voorste en het achterste gedeelte van de tuin (deels) verwijderen, zodat zij medegebruik konden maken van het achterste gedeelte van de tuin. Zij hebben in dat verband contact gezocht met [naam 2]. [naam 2] heeft vervolgens aan [eiser] en [eiseres] geschreven dat de kwalitatieve verplichting inhoudt dat zij als kopers van de woning niet gerechtigd zijn wijzigingen in het achterste deel van de tuin aan te brengen.

3 Het geschil

- 3.1. [eiser] en [eiseres] vorderen, samengevat:
1. dat de rechtbank voor recht verklaart dat [gedaagde 1] en [bedrijf] onrechtmatig jegens hen hebben gehandeld en diensgevolge hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de geleden schade;
 2. dat [gedaagde 1] en [bedrijf] hoofdelijk worden veroordeeld om aan hen € 70.000 te betalen, met rente en kosten.
- [eiser] en [eiseres] vorderen dat het vonnis voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad zal zijn.
- 3.2. [eiser] en [eiseres] leggen aan hun vordering ten grondslag dat [gedaagde 1] hen verkeerd heeft geïnformeerd over de inhoud van de kwalitatieve verplichting. Hij heeft hen voorgehouden dat zij, samen met [naam 2], medegebruik van het achterste deel van de tuin zouden hebben. Daarbij is volgens hen van belang dat [eiser] en [eiseres] zelf geen Nederlands spreken. Zij stellen dat [gedaagde 1] daarom een aanvullende zorgplicht had. Als [gedaagde 1] hen goed had voorgelicht, hadden zij een lagere koopprijs voor de woning betaald. Zij hebben de waarde van de woning, zónder het gebruik van het achterste gedeelte van de tuin, laten vaststellen door een taxateur. De woning is volgens de taxateur zonder het gebruik van het achterste gedeelte van de tuin € 70.000 minder waard.
- 3.3. [gedaagde 1] en [bedrijf] betwisten dat [gedaagde 1] [eiser] en [eiseres] verkeerd heeft geïnformeerd. Hij heeft alle informatie die hij doorgaf eerst geverifieerd bij Apex. [gedaagde 1] en [bedrijf] betwisten ook dat de lezing die [naam 2] aan de kwalitatieve verplichting geeft correct is. [eiser] en [eiseres] hadden bovendien zelf een aankoopmakelaar, zodat op [gedaagde 1] geen aanvullende zorgplicht rustte. [eiser] en [eiseres] hadden volgens [gedaagde 1] en [bedrijf] zelf met hun makelaar beter onderzoek moeten doen naar de kwalitatieve verplichting. Omdat zij dat niet hebben gedaan, is sprake van eigen schuld.

4 De beoordeling

- 4.1. Het gaat in deze zaak om een kwalitatieve verplichting die is gevestigd door een verkoper en een koper die geen partij zijn bij deze procedure. Bij de uitleg van die kwalitatieve verplichting komt het aan op de in de notariële akte van vestiging opgenomen omschrijving van de te vestigen verplichting. Die omschrijving moet naar objectieve maatstaven worden uitgelegd. De omschrijving in de akte van vestiging (de leveringsakte van 4 augustus 2014) is duidelijk: de eigenaar van [adres 1] moet *“dulden het uitsluitend gebruik door verkoper van het gedeelte van de tuin”*. *“Het uitsluitend gebruik”* sluit medegebruik door de eigenaar van [adres 1] uit. Deze uitleg is op dit moment ook niet meer in geschil tussen [eiser] en [eiseres] enerzijds en [gedaagde 1] en [bedrijf] anderzijds.
- 4.2. De rechtbank is van oordeel dat deze uitleg van de kwalitatieve verplichting ook tijdens de onderhandelingen en voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst duidelijk moet zijn

geweest voor [gedaagde 1] en voor [eiser] en [eiseres] , die immers beschikten over de tekst van de kwalitatieve verplichting, werden bijgestaan door [naam 1] en die de koopovereenkomst hebben laten opstellen door een notaris. Vanwege die deskundige bijstand maakt het voor de rechtbank ook niet uit dat [eiser] en [eiseres] zelf geen Nederlands spreken. De rechtbank is van oordeel dat de tekst van de akte van vestiging geen ruimte laat voor een interpretatie die zou inhouden dat medegebruik door de eigenaar van [adres 1] mogelijk zou zijn.

- 4.3. Uit het dossier blijkt echter dat alle betrokkenen bij de verkoop van de woning een andere uitleg aan de kwalitatieve verplichting hebben gegeven. Dat is voornamelijk door toedoen van [gedaagde 1] geweest, die eerst navraag heeft gedaan bij Apex en die later [naam 1] en nog later ook de notaris heeft geïnformeerd. De uitleg die [gedaagde 1] daarbij aan de kwalitatieve verplichting heeft gegeven lijkt in strijd met de tekst van de kwalitatieve verplichting, en is op zijn minst onduidelijk. Kennelijk zijn alle betrokkenen, ook [naam 1] en de notaris, vervolgens toch van deze onjuiste of onduidelijke uitleg uitgegaan.
- 4.4. Dat wil echter niet zeggen dat [gedaagde 1] onrechtmatig heeft gehandeld door deze uitleg te geven. [eiser] en [eiseres] beschikten immers voorafgaand aan de koop over de precieze tekst van de kwalitatieve verplichting. De rechtbank heeft hiervoor al overwogen dat daarmee voor [eiser] en [eiseres] , hun makelaar en de notaris, de juiste uitleg van de kwalitatieve verplichting duidelijk moet zijn geweest. Onder deze omstandigheden konden [eiser] en [eiseres] dus niet gerechtvaardigd vertrouwen op de mededelingen van [gedaagde 1] . Daar waar alle betrokkenen beschikten over de juiste gegevens en deskundige bijstand, maar collectief van een verkeerde interpretatie zijn uitgegaan, kan niet worden gezegd dat één van hen jegens een van de anderen onrechtmatig heeft gehandeld.
- 4.5. [eiser] en [eiseres] hebben niet gesteld dat [bedrijf] zelfstandig onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld.
- 4.6. Het voorgaande betekent dat de vorderingen van [eiser] en [eiseres] moeten worden afgewezen. Omdat [eiser] en [eiseres] in het ongelijk worden gesteld, worden zij veroordeeld om de proceskosten van [gedaagde 1] en [bedrijf] te vergoeden.
- 4.7. [gedaagde 1] en [bedrijf] hebben vergoeding van de volledige proceskosten gevorderd, omdat [eiser] en [eiseres] de rechtbank verkeerd hebben voorgelicht. [gedaagde 1] en [bedrijf] stellen namelijk dat [eiser] en [eiseres] een e-mail van [naam 1] aan [gedaagde 1] van 29 augustus 2019 hebben bewerkt voordat ze deze als productie bij de dagvaarding hebben gevoegd. Volgens [gedaagde 1] en [bedrijf] is deze e-mail doorslaggevend voor de beoordeling en zijn zij hierdoor nodeloos op kosten gejaagd.
- 4.8. [eiser] en [eiseres] hebben betwist dat zij de e-mail hebben bewerkt. De rechtbank laat dit in het midden. Uit het voorgaande blijkt immers dat de e-mail van 29 augustus 2019 voor de beoordeling niet van belang is. De eventuele onjuistheid van die e-mail leidt dan ook niet tot de conclusie dat de vordering van [eiser] en [eiseres] evident ongegrond is. Bovendien is geen sprake van de situatie dat [gedaagde 1] en [bedrijf] nodeloos op kosten zijn gejaagd. Het voorgaande betekent dat de proceskosten op de gebruikelijke wijze zullen worden begroot.
- 4.9. De kosten van [gedaagde 1] en [bedrijf] worden begroot op:
- griffierecht € 2.042,00
 - salaris advocaat 2.228,00 (2,0 punten × tarief € 1.114,00)
- Totaal € 4.270,00
- De nakosten worden toegewezen zoals in de beslissing wordt vermeld.

5 De beslissing

De rechtbank

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [eiser] en [eiseres] in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde 1] en [bedrijf] tot op heden begroot op € 4.270,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag met ingang van veertien dagen na dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

5.3. veroordeelt [eiser] en [eiseres] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 163,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [eiser] en [eiseres] niet binnen veertien dagen na aanschrijving aan het vonnis hebben voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 85,00 aan salaris advocaat en de exploodkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de dag van volledige betaling.

Dit vonnis is gewezen door mr. H.J. Schaberg rechter, bijgestaan door mr. E.H. van Kolfschooten, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 17 november 2021.