

ECLI:NL:RBMNE:2016:3099

Instantie	Rechtbank Midden-Nederland
Datum uitspraak	15-06-2016
Datum publicatie	04-07-2016
Zaaknummer	C/16/391854 / HA ZA 15-416
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	Oordeel over schending zorgplicht door financieel adviseur in het geval van een door Koopstudio ontwikkeld concept. Adviseur heeft zijn zorgplicht geschonden.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NTHR 2016, afl. 5, p. 270

Uitspraak

vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Afdeling Civiel recht
handelskamer

locatie Utrecht

zaaknummer / rolnummer: C/16/391854 / HA ZA 15-416

Vonnis van 15 juni 2016

in de zaak van

1 [eiseres 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

2. [eiser],

wonende te [woonplaats] ,

3. [eiseres 2],

wonende te [woonplaats] ,

eisers,

advocaat mr. H. de Groen te Utrecht,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

QUARZ VERMOGENSSTRATEGIEËN B.V.,

gevestigd te Utrecht,

gedaagde,

advocaat mr. E. Beele te Tilburg.

Partijen zullen hierna [eisers] en Quarz genoemd worden. Eiseres sub 1 wordt daarnaast aangeduid met [eiseres 1] en eisers sub 2. en 3. gezamenlijk als de ouders.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding
- de conclusie van antwoord
- de conclusie van repliek
- de conclusie van dupliek
- de mail d.d. 13 januari 2016 van de zijde van Quarz
- de mail d.d. 26 januari 2016 van de zijde van [eisers]
- het proces-verbaal van comparitie van 4 februari 2016
- de brief d.d. 16 februari 2016 van de zijde van Quarz met opmerkingen over het proces-verbaal van comparitie, die wordt geacht gehecht te zijn aan het proces-verbaal
- de brief d.d. 18 februari 2016 van de zijde van [eisers] met opmerkingen over het proces-verbaal van comparitie, die wordt geacht gehecht te zijn aan het proces-verbaal

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Op 7 november 2008 heeft [eiseres 1] , destijds student, met Koopstudio Finance & Investments B.V. (hierna: Koopstudio F&I) een overeenkomst gesloten ter verkrijging van een lidmaatschapsrecht in woonvereniging [adres] (hierna: het lidmaatschapsrecht), tegen betaling van een inleggeld van € 169.521,00 inclusief overdrachtsbelasting. Koopstudio F&I garandeerde daarbij dat zij het lidmaatschapsrecht van de woonvereniging onder bepaalde voorwaarden zou terugkopen voor een bedrag van € 166.950,00 (het zogenaamde Garantplan). Het lidmaatschapsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van studio 2, gelegen op de eerste verdieping van het pand [adres] .

- 2.2. Gelijktijdig met bovengenoemde overeenkomst is [eiseres 1] met Koopstudio F&I een overeenkomst aangegaan ter verkrijging van de "Koopstudio Lastendemper Extra" (hierna: KLDE) voor een periode van vijf jaar. De KLDE hield in dat [eiseres 1] gedurende een periode van 60 maanden maandelijks een bedrag van € 600,00 zou ontvangen van Stichting Beheer Derdengelden Koopstudio Finance & Investments (hierna: Stichting Derdengelden). Deze bedragen zou zij alleen hebben hoeven terug te betalen indien en voor zover zij het lidmaatschapsrecht met winst zou verkopen.
- 2.3. De koopsom is gefinancierd met een lening van Rabobank ter hoogte van € 174.000,00. Quarz trad daarbij op als financieel adviseur en bemiddelaar ter verkrijging van de geldlening bij Rabobank. De geldlening is aangegaan door [eiseres 1] en de ouders als hoofdelijk mededebiteur.
- 2.4. Alvorens de studio door [eiseres 1] kon worden betrokken, zou deze in opdracht en voor rekening van Koopstudio F&I worden verbouwd. Deze verbouwing was ten tijde van de notariële levering op 1 april 2009 nog niet gerealiseerd, waardoor de woning op dat moment onbewoonbaar was. De koopsom was bepaald aan de hand van de waarde van de studio na voltooiing van de verbouwing.
- 2.5. Vanaf augustus 2009 is de Stichting Derdengelden gestopt met het betalen van de maandelijkse lastendempers. De resterende 56 maandelijkse uitkeringen van € 600,00 hebben nimmer plaatsgevonden.
- 2.6. Op 1 december 2009 is Koopstudio F&I failliet verklaard. De andere vennootschappen die deel uitmaken van het Koopstudio-concern, waaronder de Stichting Derdengelden, zijn in de jaren 2009 tot 2012 failliet verklaard.
- 2.7. Ten tijde van de faillissementen was de verbouwing nog niet voltooid. [eiseres 1] heeft de studio daarom nooit kunnen bewonen. Samen met het andere lid van de woonvereniging en in overleg met de bank is de gehele woning verkocht. Na verrekening met de lening en aftrek van enkele kosten resteerde voor [eisers] een restschuld van € 88.891,27. [eisers] hebben vervolgens een regeling getroffen met Rabobank en de notaris, waarmee de restschuld teruggebracht kon worden tot een bedrag van € 39.260,80.

3 Het geschil

- 3.1. [eisers] vorderen samengevat - veroordeling van Quarz tot betaling van een bedrag van € 39.260,80, vermeerderd met rente en kosten.
- 3.2. [eisers] leggen aan hun vordering ten grondslag dat Quarz jegens hen tekort is geschoten in haar zorgplicht. Zij stellen daartoe -samengevat- dat Quarz hen had moeten wijzen op het feit dat er geen enkele garantie bestond dat de KLDE nog zou worden uitbetaald en de verbouwing zou worden gerealiseerd op het moment dat Koopstudio c.s. failliet zou gaan. Daarnaast had Quarz hen moeten wijzen op het risico dat [eisers] liepen door zich te verbinden tot een geldlening tegenover een onderpand dat op dat moment (voor de nog niet uitgevoerde verbouwing) veel minder waard was.
- 3.3. Quarz voert gemotiveerd verweer. Het meest verstrekkende verweer van Quarz is dat [eisers] geen beroep meer kunnen doen op een eventuele schending van de zorgplicht omdat ze daarover niet binnen een redelijke termijn hebben geklaagd.
- Voor zover bovengenoemd verweer niet opgaat stelt Quarz daarnaast -samengevat- dat de (bedragen die mogelijk ontvangen konden worden uit de) lastendempers geen enkele rol speelden bij de bemiddeling en advisering door Quarz: de lastendempers betroffen geen inkomen, en werden daarom niet meegenomen bij de beoordeling van de financierbaarheid van de potentiële kopers. Quarz had op dat punt dan ook geen zorgplicht. Het behoort daarnaast evenmin tot de zorgplicht van Quarz om te wijzen op de risico's die waren verbonden aan het feit dat de verbouwing ten tijde van de levering nog niet was voltooid.

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

4 De beoordeling

Klachtplicht

- 4.1. Quarz stelt dat [eisers] geen beroep meer kunnen doen op een eventuele schending van de zorgplicht omdat zij niet binnen redelijke tijd nadat zij bekend waren met de door hen gestelde schade en de oorzaak daarvan bij Quarz hebben geprotesteerd. Quarz voert daartoe aan dat de grondslag van de aansprakelijkheid het vermeende onjuist adviseren in 2008 is, maar dat Quarz pas zes jaar later, in 2014, voor het eerst is aangeschreven. Dit terwijl [eisers] al eind 2009 bekend waren met de door hen gestelde schade.
- 4.2. De rechtbank overweegt dat de vraag of binnen bekwame tijd is geklaagd niet in algemene zin kan worden beantwoord. Er moet acht geslagen worden op alle omstandigheden van het geval, waarbij het tijdsverloop een belangrijke factor is maar waarbij ook van belang is of Quarz nadeel lijdt door het late tijdstip waarop [eisers] hebben geklaagd. In dit verband moet de rechtbank enerzijds rekening houden met het voor [eisers] ingrijpende gevolg van het te laat protesteren als bedoeld in artikel 6:89 BW (namelijk verval van al hun rechten ter zake van de gestelde tekortkoming) en anderzijds de concrete belangen waarin Quarz is geschaad door het late tijdstip waarop het protest is gedaan, zoals bijvoorbeeld een benadeling in haar bewijspositie of een aantasting van haar mogelijkheden om de gevolgen van de gestelde tekortkoming te beperken. Daarbij is het aan Quarz om te stellen en zo nodig te bewijzen dat zij relevant nadeel heeft gehad van het tijdsverloop.
- 4.3. Quarz stelt dat er geen sprake is van een situatie waarin het ten gevolge van het tijdsverloop voor haar moeilijker is om verweer te voeren. Wel waren er volgens Quarz misschien andere oplossingen mogelijk geweest dan een gerechtelijke procedure als zij eerder aansprakelijk was gesteld.
- 4.4. Quarz heeft, zoals ook blijkt uit de brief van haar raadsman van 16 februari 2016, ter zitting gesteld dat zij bijvoorbeeld had kunnen aansluiten bij de regeling die de Rabobank en de notaris met [eisers] hebben getroffen als [eisers] eerder hadden geklaagd. Deze stelling is echter weinig concreet en Quarz was desgevraagd ook niet in staat om deze andere oplossingen nader te concretiseren. Haar stelling is daarmee te algemeen en te weinig concreet onderbouwd, zodat de rechtbank daaraan voorbij gaat. Ook overigens blijkt uit het dossier niet dat Quarz enig relevant nadeel heeft geleden door het tijdsverloop. Een afweging van de wederzijdse belangen leidt dan ook tot het oordeel dat dit verweer moet worden verworpen.

Omvang van de zorgplicht

- 4.5. Quarz heeft bemiddeld bij de totstandkoming van de geldlening tussen [eisers] en Rabobank. Zij is gehouden bij haar advisering de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen. Het gaat daarbij om de vraag of Quarz heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend adviseur mag worden verwacht. Wat dit concreet betekent, hangt af van de omstandigheden van het geval. Van een redelijk bekwaam en redelijk handelend financieel adviseur mag in dit geval in ieder geval worden verwacht dat hij de financiële positie en wensen van zijn opdrachtgevers inventariseert en dat hij zijn opdrachtgevers informeert over de financieringsmogelijkheden en de specifieke risico's die verbonden zijn aan de betreffende financiering.

Lastendempers

- 4.6. Partijen verschillen van mening over de beantwoording van de vraag of Quarz had moeten waarschuwen voor de mogelijkheid dat de lastendempers zouden kunnen wegvallen. Quarz meent dat dat niet het geval is omdat de financiering is verstrekt op basis van de draagkracht van [eiseres 1] en haar ouders, en de lastendempers daarbij niet zijn meegeteld als inkomen. Omdat de lastendempers buiten beschouwing zijn gelaten bij de financieringsaanvraag, hoefde Quarz deze ook niet te toetsen, aldus Quarz.

- 4.7. De rechtbank overweegt dat de zorgplicht die rust op een redelijk bekwaam en redelijk handelend financieel adviseur, belast met de opdracht tot hypotheekbemiddeling, met zich brengt dat de adviseur zich de belangen van zijn cliënt bij het verkrijgen van een passende financiering aantrekt. Deze zorgplicht strekt, anders dan Quarz lijkt te betogen, verder dan het enkel waken voor overkreditering. Deze zorgplicht heeft ook betrekking op de voor Quarz kenbare wensen van de cliënt met betrekking tot zijn financiële positie en wensen ten aanzien van de financiering en de risico's die daarmee samenhangen. In dat verband is het volgende van belang.
- 4.8. In de door Koopstudio uitgegeven en door [eisers] overgelegde "Vragenpocket Woonvereniging" staat het volgende opgenomen over de KLD:

" Wat is mijn extra voordeel als ik via Quarz financier? "

Wie via Quarz Financial Partners de financiering regelt, heeft een extra voordeel. Dan heb je namelijk recht op een Koopstudio Lastendemper (KLD). Dit is een module die door Koopstudio is ontwikkeld om de koper tegemoet te komen in zijn woonlasten. Je kunt hier alleen aanspraak op maken als je de hypotheek door Quarz laat regelen.

Zowel de student als de starter heeft recht op de Koopstudio Lastendemper.

Wat is de Koopstudio Lastendemper (KLD)?

De Koopstudio Lastendemper is een maandelijkse tegemoetkoming in de woonlasten waar zowel de starter als de student gebruik van kan maken.

De Koopstudio Lastendemper is een renteloze lening die Koopstudio beschikbaar stelt voor de koper en kan aangegaan worden voor een periode van 36 óf 60 maanden. Deze renteloze lening dient alleen terugbetaald te worden wanneer bij verkoop van de studio overwaarde gerealiseerd wordt.

(...)

Wat is de Koopstudio Studentendemper (KSD)?

Wie als student of starter beschikt over een eigen studio waarop een hypotheek rust, heeft bij de belastingdienst recht op een renteterruggave. Zolang je geen belastbaar inkomen hebt, spaart de belastingdienst deze renteaftrek voor jou op en vindt de verrekening pas plaats als je een betaalde baan hebt (lees hier meer over het hoofdstuk 'Belastingen').

Omdat jij, als student, de opgebouwde renteaftrek niet direct kan benutten, biedt Koopstudio je de mogelijkheid gebruik te maken van de KSD. Dat betekent dat je maandelijks (achteraf) een zogenaamd renteloos voorschot in de maandlasten krijgt. De hoogte van de tegemoetkoming varieert per pand en per studio. (...)

Wat zijn de voorwaarden voor de KLD en KSD en waaraan moet je voldoen?

(...)

Om gebruik te kunnen maken van de Koopstudio Dempers geldt ook dat de financiering van de studio aangevraagd wordt door Quarz Financial Partners. (...)"

- 4.9. Kortom, de Koopstudio Lastendemper (KLD) is door Koopstudio gepresenteerd als een financieel product (een renteloze lening) dat tot doel heeft om de maandlasten van de koper te verlagen en waarop alleen aanspraak kon worden gemaakt als Quarz de financiering regelde. Dit gold ook voor de KSD. De KLDE werd onder dezelfde voorwaarden als de KLD aangegaan, behalve dat de looptijd van de KLDE vijf jaar bedroeg in plaats van de voor KLD geldende looptijd van drie jaar. Dit brengt mee dat Quarz de mogelijke risico's die waren verbonden aan de lastendempers in haar advisering moest betrekken. De lastendempers maakten het product van Koopstudio (de verkoop van lidmaatschapsrechten die recht gaven op het gebruik van onzelfstandige woonruimte vergelijkbaar met een studentenkamer) financieel aantrekkelijk voor starters en studenten. Dit moet Quarz duidelijk zijn geweest. Het moet Quarz ook duidelijk zijn geweest dat het voor veel studenten en starters alleen mogelijk was om zélf de maandlasten te dragen die verbonden zijn aan het lidmaatschapsrecht (dus zonder een beroep te doen op hun ouders), juist doordat zij aanspraak konden maken op de lastendempers. In dit geval werden de (geschatte) netto maandlasten door de KLDE teruggebracht van € 917,52 tot € 317,52. In dit verband

hebben [eisers] gesteld dat zij aan Quarz hebben meegedeeld dat [eiseres 1] zelf de maandlasten zou dragen en haar ouders wat dat betreft alleen als vangnet zouden fungeren. Quarz heeft die stelling slechts in algemene bewoordingen en daarmee onvoldoende gemotiveerd betwist. Quarz heeft gesteld dat het niet anders kan dan dat in het adviesgesprek is gezegd dat de ouders de maandlasten zouden betalen omdat de student/starter geen of onvoldoende inkomen had. Daarmee heeft Quarz niet alleen feitelijk onvoldoende betwist dat een mededeling als gesteld door [eisers] is gedaan, maar miskent zij bovendien dat door de lastendempers de maandlasten werden teruggebracht tot het niveau van een gemiddelde huurprijs van een studentenkamer. Bovendien gaat zij niet in op de concrete stelling van [eiseres 1] dat zij ten tijde van overeenkomst jaarlijks € 13.000,- bruto verdiende met een bijbaan.

Een en ander brengt mee dat Quarz de mogelijke risico's die waren verbonden aan de lastendempers in haar advisering moest betrekken.

4.10. De renteloze lening (KLD) werd niet in één keer maar in maandelijkse termijnen van € 600,- uitbetaald, en dekte daarmee – zoals hiervoor overwogen – een substantieel deel van de maandlasten van [eiseres 1]. Tot de aan dit product verbonden risico's behoorde dus onder meer het risico dat de maandlasten van [eiseres 1] substantieel zouden stijgen indien Koopstudio om wat voor reden dan ook de maandelijkse termijn niet meer zou willen of kunnen betalen. Het in de toekomst wegvallen van de lastendempers zou het lidmaatschapsrecht bovendien veel minder interessant maken voor studenten en starters op de woningmarkt, waardoor de verkoopbaarheid – en daarmee ook de waarde – van de onzelfstandige woonruimte negatief zou kunnen worden beïnvloed. Quarz had hierop moeten wijzen maar heeft dat nagelaten.

[eisers] gingen er vanuit dat als zij hun lidmaatschapsrecht zouden verkopen, de koper net als hen recht zou hebben op lastendempers. Volgens Quarz hield het Koopstudioconcept niet in dat opvolgende kopers recht hadden op de lastendempers en kunnen [eisers] er niet gerechtvaardigd op hebben vertrouwd dat dit wel het geval zou zijn. Dit verweer is onvoldoende onderbouwd en slaagt daarom niet. In de door [eisers] overgelegde Vragenpocket van Koopstudio staat het volgende (bladzijde 21):

'Als student of starter betaal je de KLD alleen terug als je de studio met winst verkoopt. Deze winst wordt door Koopstudio gereserveerd om een nieuwe KLD te creëren voor de nieuwe koper. Als er geen winst is bij de doorverkoop, dan hoeft de lastendemper ook niet terugbetaald te worden.'

Koopstudio heeft aspirant-kopers, en dus ook [eisers], voorgespiegeld dat ook opvolgende kopers recht zouden krijgen op (in ieder geval) de KLD. Dat een opvolgend koper geen recht zou hebben op de lastendempers is ook niet logisch, omdat zij een cruciaal onderdeel zijn van het Koopstudioconcept. Zonder lastendempers zouden veel studenten/starters het lidmaatschapsrecht van [eisers] niet kunnen kopen, althans de maandlasten die daaraan verbonden zijn, niet zelf kunnen dragen. Maar als veronderstellenderwijs wordt uitgegaan van de juistheid van de hier aan de orde zijnde stelling van Quarz had het, gelet op het belang van de lastendempers voor de maandlasten en de verkoopbaarheid van het lidmaatschapsrecht (en daarmee voor de waarde van het lidmaatschapsrecht), op de weg van Quarz gelegen om er uitdrukkelijk op te wijzen dat een opvolgend koper mogelijk geen recht had op de lastendempers. Quarz heeft ook dit nagelaten.

4.11. Het voorgaande laat onverlet dat [eisers] ook zelf als koper van het lidmaatschapsrecht verantwoordelijkheid dragen voor een onderzoek naar de risico's die aan de lastendemper zijn verbonden. Op zichzelf is het juist dat het risico van een faillissement altijd aanwezig is, dat [eisers] zich hadden kunnen realiseren dat een eventueel faillissement van Koopstudio tot problemen zou kunnen leiden en dat zij daaromtrent ook zelf nadere vragen aan Koopstudio hadden kunnen stellen. [eisers] hebben dit nagelaten. Niettemin brengt de in dit geval op Quarz rustende zorgplicht mee dat zij zich de belangen van haar cliënt aantrekt en deze tijdig waarschuwt voor de aan het lidmaatschapsrecht verbonden risico's. Dit geldt temeer voor het feit dat de verkoopwaarde van de lidmaatschapsrechten sterk samenhangt met de mogelijkheid om een lastendemper te verkrijgen. Uit het dossier blijkt niet dat [eisers] dit risico overzagen of konden overzien. Quarz had [eisers] er dan ook op moeten wijzen dat de lastendempers niet alleen voor de maandlasten, maar ook voor de waarde van het lidmaatschapsrecht van essentieel belang zijn. Quarz heeft dit nagelaten.

- 4.12. De rechtbank verwerpt het verweer van Quarz dat de lastendempers een product van Koopstudio waren en dat het dus aan Koopstudio was om te adviseren over de aan dit product verbonden risico's. Quarz heeft als financieel adviseur haar eigen verantwoordelijkheden en kan zich niet verschuilen achter de aanbieder van financiële producten en diens verantwoordelijkheden. Aanvaarding van het standpunt van Quarz zou er immers feitelijk op neerkomen dat de zorgplicht van financieel adviseurs bij de advisering over financiële producten van derden vrijwel inhoudsloos wordt. Daarbij komt dat de financiering via Quarz moest worden geregeld om voor de KLD in aanmerking te komen. Quarz was ermee bekend dat zij op deze wijze als vast intermediair bij dit concept werd gepresenteerd en bij de uitvoering trok zij ook gezamenlijk met Koopstudio op. Potentiële kopers mochten dan ook verwachten dat Quarz het door Koopstudio aangeboden product met de daarbij behorende opties goed kende. Als financieel adviseur diende zij haar opdrachtgevers te wijzen op de voor haar kenbare financiële risico's van de gekozen constructie.
- 4.13. Anders dan Quarz stelt is ook niet van belang dat niet gebleken is dat [eisers] de lasten niet konden dragen en dat er dus geen sprake is van overkreditering. In zijn advies dient een financieel adviseur immers niet alleen te betrekken wat de maximale draagkracht is van zijn cliënt, maar ook wat de door zijn cliënt gewenste maandlasten zijn. Als een cliënt aanspraak maakt op een financieel product dat specifiek is ontwikkeld om de woonlasten te verlagen, moet een financieel adviseur dat product dus bij zijn advisering betrekken, ook al telt dit product niet mee als inkomen (en de cliënt de maandlasten dus ook zou kunnen betalen als hij geen aanspraak maakt op de lastendemper).
- 4.14. Samengevat had Quarz op grond van de op haar rustende zorgplicht [eisers] erop moeten wijzen dat de lastendempers niet alleen voor de maandlasten, maar ook voor de waarde van het lidmaatschapsrecht van essentieel belang zijn. In het bijzonder had Quarz [eisers] a) moeten wijzen op het risico dat de maandlasten substantieel zouden stijgen indien Koopstudio om wat voor reden dan ook de maandelijks termijnen van de lastendempers niet meer zou willen of kunnen betalen en b) erop moeten wijzen dat 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 ook de waarde - van de onzelfstandige woonruimte negatief zou kunnen worden beïnvloed. Quarz heeft dit nagelaten en daarmee is zij toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van deze verplichtingen.

Zorgplicht ten aanzien van de verbouwing

- 4.15. De door [eisers] betaalde -en door Rabobank gefinancierde- koopprijs was gebaseerd op de waarde van het lidmaatschapsrecht na de verbouwing. Ten gevolge van het faillissement heeft Koopstudio de verbouwing echter nimmer gerealiseerd. Hierdoor is de studio niet alleen onbewoonbaar gebleven, maar ook aanmerkelijk minder waard dan de door [eisers] betaalde koopsom. [eisers] stellen dat Quarz hen op dit risico had moeten wijzen. Quarz stelt daartegenover dat [eisers] op het moment dat zij bij Quarz kwam al een koopovereenkomst hadden gesloten en de koopprijs waren overeengekomen. Hierbij heeft Quarz geen enkele betrokkenheid gehad. Quarz is bovendien alleen financieel adviseur, het lag daarom niet binnen haar verantwoordelijkheden om hierover te adviseren.
- 4.16. De rechtbank overweegt dat Quarz door [eisers] is benaderd voor advies over de financiering van de aangekochte lidmaatschapsrechten. Uitgangspunt bij de beoordeling is dat [eisers] op dat moment al met Koopstudio waren overeengekomen dat zij bij de levering, en dus voor voltooiing van de verbouwing, de volledige koopprijs aan Koopstudio zouden voldoen.
- 4.17. De zorgplicht van Quarz is beperkt tot het verkrijgen van een passende financiering. Daarbij hoort niet het wijzen op de mogelijkheid dat Koopstudio de overeengekomen verbouwing mogelijk nooit zou realiseren en op de gevolgen daarvan.

Schade

- 4.18. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen, komt de rechtbank tot het oordeel dat Quarz bij haar advisering niet de zorg van een goed opdrachtnemer in acht heeft genomen. De rechtbank acht aannemelijk dat [eisers] door die tekortkoming schade heeft geleden. Zij hebben immers gemotiveerd gesteld dat zij, indien zij juist zouden zijn voorgelicht over de risico's van het wegvallen van de

lastendempers, het lidmaatschapsrecht niet zouden hebben gekocht. Zij hebben in dat kader erop gewezen dat het voor [eisers 1] van groot belang was dat de maandlasten laag waren, vergelijkbaar met de huur van een studentenkamer. Bij het wegvallen van de lastendempers zouden deze maandlasten substantieel stijgen. Quarz heeft betwist dat [eisers] in die situatie het lidmaatschapsrecht niet zouden hebben gekocht, maar gelet op de omstandigheid dat door de tekortkoming van Quarz aan [eisers] de mogelijkheid is ontnomen om die keuze te maken, kan aan de stelplicht van [eisers] op dit punt niet al te hoge eisen worden gesteld en verwerpt de rechtbank dat verweer.

4.19. Daarnaast heeft Quarz aangevoerd dat [eisers] ten tijde van haar advisering niet meer hadden kunnen afzien van de koop van het lidmaatschapsrecht omdat de koopovereenkomst tussen Koopstudio en hem al definitief was geworden. [eisers] hebben gemotiveerd gesteld dat ook Koopstudio jegens hen tekort is geschoten in haar contractuele verplichtingen, onder andere door hen niet of onvoldoende voor te lichten over de aard en risico's die verbonden waren aan de lastendempers. Op grond van die omstandigheid hadden [eisers] de koopovereenkomst met Koopstudio kunnen ontbinden of deze kunnen vernietigen wegens dwaling, als Quarz hen op de risico's die waren verbonden aan de lastendempers had gewezen. Die mogelijkheid is aannemelijk, zodat [eisers] voldoende hebben gesteld om aan te nemen dat zij schade hebben geleden door de tekortkoming van Quarz.

4.20. De omvang van de schade die [eisers] hebben geleden is niet zonder meer gelijk aan de hoogte van de restschuld. Deze is immers mede veroorzaakt door het verschil tussen de koopsom en de waarde van de woning zonder dat deze was verbouwd. Voorts valt niet uit te sluiten dat ontwikkelingen op de woningmarkt ook een rol hebben gespeeld bij de lagere verkoopprijs van de woning. Tot slot speelt het feit dat een deel van de totale schade al is vergoed door de notaris en de bank. De vraag of en in hoeverre deze omstandigheden van invloed zijn op de door Quarz te vergoeden schade, vergt een nader debat tussen partijen.

4.21. De rechtbank ziet op basis van de stellingen van partijen geen mogelijkheid om in dit vonnis de schade aan de zijde van [eisers] te begroten. Aangezien aannemelijk is geworden dat [eisers] als gevolg van de hiervoor besproken schending van de zorgplicht door Quarz schade hebben geleden, zullen partijen worden verwezen naar de schadestaatprocedure.

4.19. Gelet op het bovenstaande hoeven de overige stellingen van [eisers] niet inhoudelijk te worden beoordeeld, aangezien niet is gesteld of gebleken dat de schade van [eisers] hoger is dan nu het geval is, als komt vast te staan dat ook die stellingen juist zijn.

4.22. Quarz zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [eisers] worden begroot op:

- dagvaarding € 102,66
- griffierecht 876,00
- salaris advocaat 1.737,00 (3,0 punten × tarief € 579,00)

Totaal € 2.715,66

5 De beslissing

De rechtbank

5.1. verklaart voor recht dat Quarz toerekenbaar tekort geschoten is in de nakoming van haar verplichting jegens [eisers] zoals overwogen in rechtsoverweging 4.14,

5.2. veroordeelt Quarz tot vergoeding van de schade van [eisers] , nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet,

5.3. veroordeelt Quarz in de proceskosten, aan de zijde van [eisers] tot op heden begroot op € 2.715,66,

5.4. verklaart dit vonnis wat betreft de onderdelen 5.2 en 5.3 uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. H.A. Brouwer, mr. J.K.J. van den Boom en mr. L.M.G. de Weerd en in het openbaar uitgesproken op 15 juni 2016.¹

¹ type: LdW/878 coll:
