

## Jurisprudentie – III. Overig privaatrecht

### TBR 222/98

Hof Den Haag, 3 november 2020, nr. 200.261.992/01, ECLI:NL:GHDHA:2020:2054 (Waarde betekenis verkoopinformatie)

(Mr. J.J. van der Helm, mr. E.M. Dousma-Valk en mr. P. van der Kolk-Nunes)

BW: art. 3:296, art. 3:303, art. 6:95, art. 6:105, art. 6:106, art. 7:249; Rv: art. 6:111a

Koop- aannemingsovereenkomst. Verkoopinformatie. Garantie. Brochure

Met gastnoot J.H. Meerburg, Red.<sup>1</sup>

#### Beoordeling van het hoger beroep

2. Het hof gaat uit van de volgende feiten:

a. Op respectievelijk 8 en 13 september 2011 hebben de Stichting Woonformatie Ypenburg (de rechtsvoorganger van Staedion, die hierna ook als Staedion zal worden aangeduid) enerzijds en [appellant] anderzijds een koop- en aannemingsovereenkomst gesloten met betrekking tot twee appartementsrechten die recht geven op het gebruik van de woning en berging gelegen aan de [adres]. De totale koopsom voor de woning en de berging bedroeg € 498.000,-.

De woning en berging bevinden zich in de destijds nog te realiseren woontoren die onderdeel is van het woningcomplex ‘Couperus’ (hierna: de Couperustoren). Bij notariële akte van 11 oktober 2011 (hierna: de splitsingsakte) is de Couperustoren gesplitst in verschillende appartementsrechten, waaronder de woning en de berging. De door [appellant] gekochte appartementsrechten zijn bij notariële akte van 19 oktober 2011 aan hem geleverd. Voorafgaand aan de verkoop van de appartementsrechten in de Couperustoren is het nieuwbouwproject door Staedion aangeprezen in een verkoop- en verhuurbrochure getiteld ‘Couperus - Een uitgelezen woonplek!’, een boekje getiteld “Couperus - ‘Zoo ik iéts ben, ben ik een Hagenaar...’”, en op de website [www.wonenincouperus.nl](http://www.wonenincouperus.nl) (hierna gezamenlijk: de verkoopinformatie). Makelaar Borgdorff is door Staedion ingeschakeld om de appartementsrechten te verkopen en te verhuren.

Op de website stond ten aanzien van de Couperustoren het volgende vermeld:

‘Om een goede indruk te geven van Couperus hebben we voor u de feiten op een rijtje gezet.

4 appartemententorens waarvan 1 toren van ruim 70 meter hoog

3 luxe penthouses in de toren over 2 woonlagen op de topverdiepingen

101 torenappartementen, waarvan 19 koopappartementen en 82 vrije sector huurappartementen (...)’

In de brochure staat over de Couperustoren, voor zover van belang, het volgende:

‘De woongebouwen van Couperus op een rij:

Woontoren

- 82 vrije sector huurwoningen verdeeld over de 3e t/m 15e verdieping

- 19 koopappartementen en 3 penthouses op de 16e t/m 23e verdieping

- Eigen berging op de 2e verdieping

(...).’

Voorts is, voor zover van belang, het volgende opgenomen:

‘Couperus in het kort

(...) Couperus bestaat uit verschillende woongebouwen, welke tezamen een fraai architectonisch geheel vormen. De woongebouwen hebben de volgende benamingen: Woontoren, Hoofdstukken 1, 2 en 3, en de Herenhuizen. De vrije sector huurappartementen in Couperus zijn verdeeld over de Woontoren en Hoofdstuk 2 en 3.’

In het boekje staat, voor zover van belang, vermeld:

‘Couperus in het kort

24 herenhuizen aan de singel

4 appartemententorens waarvan 1 toren van ruim 70 meter hoog

3 luxe penthouses in de toren over 2 woonlagen op de topverdiepingen

101 torenappartementen waarvan 19 koop- en 82 huurappartementen voor de vrije sector

(...).’

In de verkoopinformatie zijn voorbehouden opgenomen ten aanzien van de juistheid en de volledigheid van de verstrekte informatie.

De woning en de berging zijn op 6 maart 2013 aan [appellant] opgeleverd.

i. Eind 2015 constateerde [appellant] op internet dat er vier huurappartementen in de Couperustoren door Staedion te huur werden aangeboden voor een huurprijs onder de liberalisatiegrens. [appellant] heeft vervolgens in 2016 Staedion aansprakelijk gesteld voor een tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst die erin is gelegen dat Staedion huurappartementen in de sociale sector verhuurt.

In een brief van 21 januari 2016 van Staedion aan [appellant] is onder meer opgenomen: ‘(...) Zoals reeds telefonisch besproken, is de kwestie minder prangend dan voor u wellicht op het eerste gezicht leek.

1 Jan Hein Meerburg is advocaat en partner bij PHAROS advocaten

*Er is in het hele complex slechts 1 woning verhuurd (...) met een totale huurprijs beneden de € 710,68, derhalve beneden de liberalisatiegrens. (...) Daarbij staat het complex niet aangemerkt als een sociaal complex binnen onze organisatie. Zoals toegezegd, zullen wij geen andere woningen meer verhuren beneden de liberalisatiegrens. (...)*

In een e-mail van 6 juli 2016 van makelaar Borgdorff aan [appellant] is onder meer opgenomen: '(...) Het is juist dat wij ten tijde van de verkoop desgevraagd aan u en andere kopers en huurders hebben aangegeven dat wij in de toren in opdracht van onze opdrachtgever uitsluitend woningen te koop aanboden dan wel te huur en dan tegen een huurprijs boven de sociale huurprijsgrens. Het is ook juist dat wij als makelaarskantoor (vrijwel) niet betrokken worden bij de verhuur van sociale huurwoningen omdat voor de verdeling van sociale huurwoningen een verdeelsysteem van toepassing is, dat in de regel door de corporaties wordt uitgevoerd.

Het lijkt mij nog wel van belang om de kanttekening te maken dat in onze gesprekken met u en andere kopers en huurders niet aan de orde geweest is de vraag of een koper of huurder de zekerheid heeft dat Vestia, Staedion of andere opvolgende eigenaren het beleid ten aanzien van de verhuur niet zou kunnen wijzigen. Op een dergelijke vraag zouden wij niet bevestigend hebben geantwoord.'

**3.1** In eerste aanleg vorderde [appellant] na vermeerdering van eis (voor zover in dit hoger beroep nog relevant en zakelijk weergegeven):

primair:

(i) Staedion te veroordelen tot nakoming van de koopovereenkomst in die zin dat Staedion de haar in eigendom toebehorende huurappartementen in het complex de Couperustoren vanaf 1 januari 2020 zal verhuren voor een (kale) huurprijs boven de bij het aangaan van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, op straffe van een dwangsom van € 50.000,- per keer dat zij in strijd met het voorgaande verhuurt;

(ii) Staedion te veroordelen tot vergoeding van de schade die [appellant] als gevolg van de tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst door Staedion lijdt van € 130.460,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van de dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening; subsidiair:

(i) Staedion te veroordelen om haar onrechtmatige daad te staken en gestaakt te houden en in dat kader haar te verbieden om woningen in de Couperustoren voor een (kale) huurprijs onder de bij het aangaan van de huurovereenkomst geldende huurprijs te verhuren;

(ii) Staedion te veroordelen tot vergoeding van de schade die [appellant] als gevolg van voornoemde onrechtmatige daad lijdt van € 130.460,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum

van de dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening;

meer subsidiair:

de koopovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden, zodanig dat de koopprijs wordt verminderd met € 130.460,- en Staedion uit dien hoofde te veroordelen tot betaling van € 130.460,- te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van de dagvaarding tot de dag der algehele voldoening;

nog meer subsidiair:

de koopovereenkomst tussen [appellant] en Staedion te wijzigen wegens dwaling, dusdanig dat de koopprijs wordt verminderd met een bedrag van € 130.460,-, zijnde het nadeel dat [appellant] heeft geleden vanwege de dwaling, een en ander nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

in alle gevallen:

Staedion te veroordelen tot betaling van de buitengerechtigde incassokosten van € 1.875,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van de dagvaarding tot aan de dag der algehele voldoening;

Staedion te veroordelen in de kosten van de procedure.

**3.2** De rechtbank heeft de vorderingen afgewezen. De rechtbank overwoog daartoe, samengevat weergegeven, dat in de koopovereenkomst niets is opgenomen over de wijze waarop Staedion de huurappartementen in de Couperustoren dient te verhuren. De verkoopinformatie, die deels dateert van vóór de akte van splitsing, bevat ondubbelzinnig geformuleerde voorbehouden ten aanzien van de juistheid en de compleetheid van de informatie. De daarin opgenomen informatie is niet meer dan een indicatie voor de indeling van de uiteindelijk te realiseren woontoren, waarbij de verstreekte informatie geldt als de intentie van Staedion om de huurappartementen in de vrije sector te verhuren. Die intentie houdt geen verplichting jegens [appellant] in om de appartementen alleen in de vrije sector te verhuren, laat staan een garantie dat zij dat zal doen. Alle vorderingen stuiten daarop naar het oordeel van de rechtbank af.

**4.1** [appellant] vordert in hoger beroep de vernietiging van het vonnis van de rechtbank en, samengevat weergegeven:

- primair veroordeling van Staedion tot nakoming van de koopovereenkomst in die zin dat Staedion de huurappartementen in de Couperustoren vanaf 1 januari 2020 zal verhuren voor een (kale) huurprijs boven de bij het aangaan van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens, op straffe van een dwangsom. Voorts vordert [appellant] vergoeding van de door hem geleden schade van € 97.000,-, te vermeerderen met wettelijke rente;

- subsidiair veroordeling van Staedion om haar onrechtmatige daad te staken en gestaakt te houden en haar te verbieden om woningen in de Coupe-

rustoren te verhuren voor een kale huurprijs onder de bij het aangaan van de huurovereenkomst geldende liberalisatiegrens. Voorts vordert [appellant] vergoeding van de door hem geleden schade van € 97.000,-;

- meer subsidiair gedeeltelijke ontbinding van de koopovereenkomst, zodanig dat de koopprijs wordt verminderd met € 97.000,- en veroordeling van Staedion tot betaling van dit bedrag te vermeerderen met wettelijke rente;

- nog meer subsidiair wijziging van de koopovereenkomst wegens dwaling, zodanig dat de koopprijs wordt verminderd met een bedrag van € 97.000,-, een en ander op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

met veroordeling van Staedion in de kosten van het geding, te vermeerderen met rente en nakosten.

**4.2** De grieven van [appellant] laten zich als volgt samenvatten. Grief 1 is in de eerste plaats gericht tegen de overweging van de rechtbank dat [appellant] heeft erkend dat Staedion beoogt de appartementen in de zogenaamde vrije sector te verhuren. De grief is voorts gericht tegen de overweging dat de in rov. 4.4. van het vonnis opgenomen omstandigheden niet in de risicosfeer van Staedion liggen. Buijs voert aan dat niet is gebleken dat Staedion door de gemeente wordt verplicht de appartementen in de sociale sector aan te bieden. Met grief 1 voert [appellant] voorts aan dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat [appellant] er op basis van de verkoopinformatie geen aanspraak op kan maken dat de appartementen in de vrije sector worden verhuurd. [appellant] voert onder meer aan dat de voorbehouden in de verkoopinformatie geen betrekking hadden op de specifieke informatie over de verhuur van de huurappartementen. [appellant] doet met grief 1 bovendien een beroep op een door hem gestelde toezegging van de makelaar. Met grief 2 komt [appellant] op tegen de overweging van de rechtbank dat Staedion gebonden is aan prestatieafspraken met de gemeente Den Haag. De grievens 3 en 4 zijn gericht tegen het oordeel dat [appellant] geen voor vergoeding in aanmerking komende schade heeft geleden. Met grief 5 voert [appellant] aan dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat een gedeeltelijke ontbinding niet aan de orde is omdat er geen sprake is van een tekortkoming. Grief 6 komt op tegen het oordeel van de rechtbank over het beroep op dwaling. Grief 7 houdt in dat de rechtbank ten onrechte voorbij is gegaan aan de toezegging die begin 2016 door Staedion aan [appellant] is gedaan.

**5.1** De kern van het geschil is of [appellant] aan de koopovereenkomst en de verkoopinformatie het recht kan onlenen te verlangen dat er in de Couperustoren geen appartementen worden verhuurd onder de liberalisatiegrens. Het komt bij beantwoording van die vraag aan op de uitleg van de overeenkomst en de betekenis van de

verkoopinformatie daarbij. Daarbij speelt mede een rol welk belang moet worden gehecht aan de voorbehouden in de verkoopinformatie.

**5.2** Vaststaat dat in de koopovereenkomst zelf niets is opgenomen over de verhuur van de appartementen in de Couperustoren. Ook in de leveringsakte waarmee de appartementsrechten aan [appellant] zijn geleverd, is daarover niets bepaald. [appellant] stelt in de inleiding van de memorie van grieven dat in de akte waarmee het bouwperceel aan Staedion is geleverd is opgenomen dat er uitsluitend huurappartementen in de vrije sector mogen worden gebouwd, maar dat is niet juist. Volgens de akte van 15 juli 2010 wordt geleverd 'een perceel bouwterrein (...) bestemd voor de bouw van tweehonderdachtentachtig (288) woningen, waarvan (...) zesentachtig (86) in de sociale huur en éénhonderdzesenvijftig (156) huur vrije sector (...)' Afgezien van de vraag of [appellant] aan deze akte enig recht jegens Staedion kan onlenen, heeft Staedion gesteld dat het gebouwde hieraan voldoet. Uit de stellingen van [appellant] is niet af te leiden dat dit niet het geval is.

**5.3** In de verkoopinformatie is opgenomen dat in de Couperustoren (uitsluitend) huurappartementen in de vrije sector zouden worden gerealiseerd. Bij beoordeling van het gewicht van dit gegeven in de verkoopinformatie neemt het hof tot uitgangspunt dat verkoopinformatie in het algemeen een wervend karakter heeft, bedoeld om potentiële kopers te informeren en tot aankoop te bewegen. Die informatie dient daarom met zorg te zijn samengesteld, in het bijzonder wanneer het gaat om informatie waarvan de aanbieder moet begrijpen dat die voor een belangstellende bij de aankoopbeslissing van belang kan zijn. Inherent aan verkoopinformatie bij nieuwbouw is evenwel dat die verkoopinformatie veelal wordt opgesteld in een stadium waarin de nieuwbouw nog niet is gerealiseerd en er op onderdelen nog een nadere uitwerking moet volgen. De verkoopinformatie is bovendien aan alle potentiële belangstellenden gericht en bevat als zodanig dus geen afspraken tussen de verkoper en een individuele koper. Die afspraken worden in de afzonderlijke koopovereenkomsten neergelegd.

**5.4** Hoewel de verkoopinformatie mede de gerechtvaardigde verwachtingen van een koper kan bepalen, en de koopovereenkomst om die reden met inachtneming van die verkoopinformatie moet worden uitgelegd, kan in de regel echter niet worden aangenomen dat verkoopinformatie (langdurende) garanties aan een individuele koper bevat. Daarvoor is de verkoopinformatie, anders dan de koopovereenkomst, immers niet bedoeld en veelal te algemeen van aard.

**5.5** Ook in dit geval kan het hof niet concluderen dat de verkoopinformatie een garantie aan [appellant] ten aanzien van de verhuur van de huurwoningen bevat. Niet alleen is de informatie over de huurwoningen niet als garantie

geformuleerd, maar als een algemene indicatie met betrekking tot de samenstellingen van de woningen in het complex, maar bovendien bevat de verkoopinformatie ruim geformuleerde voorbehouden die weliswaar niet specifiek op de huurwoningen betrekking hebben, maar wel duidelijk maken dat aan de verkoopinformatie geen doorslaggevend gewicht toekomt. Daaruit en uit het karakter van de verkoopinformatie had [appellant] moeten begrijpen dat de verkoopinformatie geen garanties bevat. Bovendien is in de koopovereenkomst zelf, zoals hiervoor reeds overwogen, niets opgenomen over de huurwoningen, hetgeen voor de hand had gelegen indien een garantie was bedoeld.

**5.6** De stelling van [appellant] dat hij er op basis van de verkoopinformatie op mocht vertrouwen dat er nimmer appartementen onder de liberalisatiegrens zouden worden verhuurd, stuit hierop af. Nog daargelaten de vraag of de makelaar Staedion had kunnen binden met toezeggingen van haar kant - [appellant] is in appel niet ingegaan op het gemotiveerde verweer van Staedion op dit punt - kan ook niet worden aangenomen dat een dergelijke garantie door de makelaar is gegeven. In haar e-mail van 6 juli 2016 weerspreekt zij dat immers en een daarop betrekking hebbend bewijsaanbod ontbreekt.

**5.7** De vergelijking met het arrest van de Hoge Raad van 13 juli 2018 (ECLI:NL:HR:2018:1176) gaat niet op. In die zaak ging het om de vraag of de clausule 'aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend' kon afdoen aan de in diezelfde brochure opgenomen oppervlakte van een te koop aangeboden woning. Daarbij gold dat voor een makelaar op grond van de door zijn beroepsvereniging opgestelde normen de verplichting bestond de oppervlakte volgens een bepaalde methode te bepalen. Kopers mogen er daarom in beginsel vanuit gaan dat de oppervlakte op die manier is bepaald, zodat de enkele vermelding in de verkoopbrochure dat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend onvoldoende specifiek werd geacht om afbreuk te kunnen doen aan het vertrouwen dat de aspirant-koper aan het verplichte karakter van die meetinstructie mag ontleenen.

**6.** Dat laat onverlet dat Staedion met de verkoopinformatie een bepaalde verwachting omtrent de Couperustoren heeft gewekt die weliswaar niet meebrengt dat zij ervoor in moet staan dat er nimmer een appartement onder de liberalisatiegrens zal worden verhuurd, maar waaruit wel volgt dat zij zich ervoor heeft in te spannen om de huurappartementen in de vrije sector te verhuren. Staedion betwist ook niet dat dit haar streven is en benadrukt dat door te stellen dat het *onbedoeld* is voorgekomen dat enkele appartementen onder de liberalisatiegrens zijn verhuurd. Het hof is in het licht hiervan van oordeel dat Staedion weliswaar niet kan worden bevolen nimmer een appartement onder de liberalisatiegrens te verhuren, maar dat de

minder verstreckende veroordeling tot nakoming van die inspanningsverplichting wel toewijsbaar is.

**7.** Grief 1 slaagt in zoverre. De vraag of de rechtbank terecht heeft geconcludeerd dat [appellant] heeft *erkend* dat Staedion beoogt de huurappartementen boven de liberalisatiegrens te verhuren is daarvoor niet relevant en kan dus onbesproken blijven. Datzelfde geldt voor de vraag of Staedion in haar verhouding tot de gemeente Den Haag gehouden was sociale woningen in de Couperustoren te verhuren. Hoewel een dergelijke verplichting in beginsel niet zou kunnen afdoen aan een door Staedion gegeven garantie, kan de vraag of Staedion een dergelijke verplichting heeft, onbesproken blijven omdat zij jegens [appellant] niet gehouden is nimmer appartementen onder de liberalisatiegrens te verhuren. Grief 2 kan om die reden niet tot een ander resultaat leiden.

**8.** De grieven 3 en 4 hebben betrekking op de door [appellant] gestelde schade als gevolg van de gestelde tekortkoming in de nakoming van de volgens [appellant] op Staedion rustende verbintenis nimmer appartementen onder de liberalisatiegrens te verhuren. Zoals hiervoor is overwogen bestaat er niet een zo ver strekkende verplichting van Staedion. Sinds eind 2015 zijn slechts enkele van de 82 huurwoningen onder de liberalisatiegrens verhuurd. Mede gelet op de toelichting van Staedion waarom dit heeft kunnen gebeuren, is van een schending door Staedion van de op haar rustende inspanningsverplichting naar het oordeel van het hof tot op heden geen sprake. Voor schadevergoeding is reeds om die reden geen ruimte.

**9.** Daar komt het volgende bij. Staedion heeft ter zitting herhaald dat zij er naar streeft dat vrijkomende huurappartementen in de vrije sector verhuurd zullen worden. De thans bestaande situatie waarin enkele appartementen onder de liberalisatiegrens zijn verhuurd, zou dus van voorbijgaande aard moeten zijn. Los van de vraag of de verhuur van die enkele appartementen tot schade voor [appellant] leidt, is thans niet met een voldoende mate van zekerheid vast te stellen dat die schade blijvend is en zich dus daadwerkelijk zal materialiseren. Onder die omstandigheden is er voor een abstracte berekening van de schade, waarbij de waardedaling van de appartementsrechten al voor een eventuele verkoop wordt vastgesteld, geen ruimte, maar zal eventueel in een later stadium moeten worden bezien of er schade is geleden die voor vergoeding in aanmerking komt indien alsdan moet worden aangenomen dat Staedion in strijd heeft gehandeld met haar inspanningsverplichting. Het door [appellant] overgelegde schaderapport van Jansen Nadorp Weatherall kan daarom onbesproken blijven. De grieven 3 en 4 slagen niet.



De Couperustoren in Den Haag | Bron: maps.google.com

**10.** De grieven 5 en 6 nemen tot uitgangspunt dat er sprake is van een verplichting van Staedion om nimmer appartementen onder de liberalisatiegrens te verhuren. Nu dat uitgangspunt hiervoor is verworpen, kunnen deze grieven niet tot het door [appellant] gewenste resultaat leiden.

**11.** Met grief 7 voert [appellant] aan dat de rechtbank ten onrechte voorbij is gegaan aan de toezeggingen die in 2016 door Staedion zijn gedaan. [appellant] vordert evenwel niet nakoming van die toezeggingen. Ter zitting van het hof is bovendien door en namens [appellant] ook toegelicht dat volgens hem in de brief van 21 januari 2016 geen toereikende toezegging is gelegen omdat die brief niet uitgaat van de kale huurprijs, maar van de totale huurprijs. Van een toezegging om nimmer appartementen met een kale huurprijs onder de liberalisatiegrens te verhuren is in die brief en ook in de daarop volgende brieven, geen sprake. [appellant] wijst er in de toelichting op zijn grief weliswaar terecht op, zoals Staedion ook ter zitting van het hof heeft gedaan, dat uitsluitend de kale huurprijs in aanmerking moet worden genomen en dat de huurprijs van een parkeerplaats daar niet bij mag worden betrokken, maar ook dat kan niet tot een ander resultaat leiden.

**12.** Het bovenstaande brengt mee dat de primaire vordering toewijsbaar is zoals hierna bepaald. Het hof ziet geen grond om aan de uit te spreken veroordeling een dwangsom te verbinden aangezien die veroordeling niet verder gaat dan hetgeen Staedion ter zitting als haar voornemen heeft uitgesproken, zodat mag worden verwacht dat Staedion aan deze veroordeling zal voldoen.

**13.** Het bewijsaanbod van [appellant] wordt gepasseerd omdat het niet voldoende

gespecificeerd is en betrekking heeft op de door hem gestelde schade. Daarmee is het niet relevant. Het bewijsaanbod van Staedion wordt gepasseerd omdat niet is aangegeven op welke stellingen het betrekking heeft. Voor zover dat uit de functie van de voorgedragen getuigen kan worden afgeleid is het hof van oordeel dat het bewijsaanbod betrekking heeft op feiten die, indien bewezen, niet tot een ander oordeel kunnen leiden omdat die feiten niet afdoen aan de schriftelijke stukken waarop het oordeel van het hof is gebaseerd.

**14.** Het vonnis van de rechtbank zal worden vernietigd en de primaire vordering zal op de in het dictum omschreven wijze worden toegewezen. De overige vorderingen zullen worden afgewezen.

**15.** Partijen hebben te gelden als over en weer in het ongelijk gesteld, zodat de proceskosten in eerste aanleg en in hoger beroep worden gecompenseerd. (*Enz., enz., Red.*)

## NOOT

### Inleiding

**1.** Er is veel te doen over de kloof op de woningmarkt. Aan de ene kant de huiseigenaar, die maandelijks door waardevermindering en afbetaling van zijn hypotheek vermogen opbouwt. Aan de andere kant de huurder, die vaak wel een koopwoning wil maar zich deze eenvoudig niet kan veroorloven. Hij betaalt maandelijks huur waardoor zijn vermogen alleen maar daalt.

De eiser in deze zaak – ik zal het verder over de koper hebben – staat aan de ‘goede’ kant van de kloof. En dat niet alleen, hij wil eigenlijk ook geen mensen in de buurt die daar al te ver van afstaan. De koper heeft een appartement gekocht in de Couperustoren te Den Haag, hierboven weergegeven.

In de verkoopdocumentatie is opgenomen dat deze toren, behalve 22 koopappartementen, ook 82 vrije sector huurwoningen bevat. Op een kwade dag ziet de koper echter dat er vier woningen in de sociale huur worden aangeboden.

**2.** Nadat beklag bij verkoper en verhuurder Staedion niets heeft uitgehaald, spant de koper een rechtszaak aan. Hij vordert een gebod aan Staedion om per 1 januari 2020 alleen binnen de vrije sector te verhuren. En tevens schadevergoeding: de woning zou vanwege de armlastige burens liefst EUR 130.460 minder waard zijn geworden.

**3.** De rechtbank wijst de vordering af. Op diens oordeel valt juridisch wel het e.e.a. aan te merken: de rechter hecht wat al teveel waarde aan voorbehouden in verkoopdocumentatie en marginaliseert de rol van hetgeen daarin is beschreven. De koper gaat in appel. Het hof komt met een goed onderbouwd oordeel, waarin de uitspraak van de rechter deels wordt vernietigd. Kort gezegd wordt in de verkoopdocumentatie meermaals gesproken van vrije sectorwoningen. Staedion moet haar best doen om die aanprijzing waar te maken. Het hof neemt dus een inspanningsverbintenis aan en gebiedt Staedion om deze na te komen. Aangezien deze verbintenis verder niet wordt uitgelegd (wanneer is daaraan voldaan?) en er ook geen dwangsom wordt opgelegd, schiet de koper echter ook met dit oordeel niet al teveel op.

**4.** Los van de nogal discutabele aard van de vordering - de koper zegt feitelijk dat minder bededen maar moeten ophoepelen vanwege zijn woningwaarde - bevat de uitspraak een aantal interessante overwegingen die ik hier na bespreek:

- uitleg en waarde verkoopdocumentatie;
- inspanningsverplichting om aan verkoopdocumentatie te voldoen;
- schadevergoeding bij onzekerheid of gebrek blijvend is;
- toewijzing gebod ondanks dat van (dreigende) wanprestatie niet is gebleken;
- afwijzing dwangsom.

#### a) Uitleg en waarde verkoopdocumentatie

**5.** Welke uitleg en waarde moet worden gegeven aan verkoopdocumentatie die niet in de koopovereenkomst is opgenomen? Een relevante vraag nu de opmerkingen over vrije sector huur alleen staan vermeld in de verkoopbrochure en niet in de koopovereenkomst.

**6.** Hierover is diverse jurisprudentie voorhanden, met name van de Geschillencommissie (GC) en de Raad van Arbitrage in Bouwgeschillen (RvA). Het is hierbij min of meer vaste jurisprudentie dat de verkoopdocumentatie een rol speelt bij de aankoopbeslissing. Die stukken kunnen dan (hoeven niet per sé) van waarde zijn, ook als zij geen bijlage vormen bij de uiteindelijke overeenkomst. Zo oordelen arbiters in de uitspraak van de GC van 14 september 2020, nr. 15426/25864, dat als de geleverde woning aanzienlijk afwijkt van de in de verkoopbrochure gepresenteerde informatie en er geen andere gegevens voorhanden zijn waarop

potentiële kopers hun keuze kunnen baseren, aan de verkoopbrochure rechten kunnen worden ontleend. Zie in spiegelbeeldige zin, waarbij er wél dergelijke andere gegevens in de overeenkomst zijn opgenomen en die overeenkomst dan leidend is, RvA 4 oktober 2012, nr. 33.337.<sup>2</sup>

**7.** Het hof Den Haag neemt een gedeeltelijk andere invalshoek. Het noemt enerzijds dat verkoopdocumentatie, nu de koper mede daarop zijn aankoopbeslissing baseert, met zorg moet worden samengesteld. Anderzijds ziet het hof ook beperkingen: het gaat om informatie die is samengesteld in een stadium waarin nieuwbouw nog niet is gerealiseerd en er op onderdelen nog nadere uitwerking moet plaatsvinden. Daarnaast is de informatie aan alle potentiële gegadigden gericht en bevat deze als zodanig geen afspraken tussen de verkoper en de individuele koper. Voor dergelijke afspraken dienen de afzonderlijke koopovereenkomsten. Ook overweegt het hof dat ruim geformuleerde voorbehouden duidelijk maken dat aan de verkoopinformatie geen doorslaggevend gewicht toekomt.

#### b) Inspanningsverplichting om aan verkoopdocumentatie te voldoen

**8.** Zodoende overweegt het hof dat in de regel niet kan worden aangenomen dat verkoopinformatie (langdurige) garanties aan de koper bevat, zoals de koper dat wel betoogt. De mededelingen zijn echter ook weer niet helemaal zonder gevolg: het hof neemt een inspanningsverplichting aan om te verhuren boven de liberalisatiegrens.

**9.** Weliswaar heeft Staedion onder die grens verhuurd maar van een schending van deze verbintenis is toch geen sprake. Het hof komt tot dit oordeel mede gelet op de toelichting van Staedion waarom dit heeft kunnen gebeuren (ro. 8), welke toelichting echter niet wordt behandeld.

**10.** De benadering van het hof m.b.t. de verkoopdocumentatie lijkt mij een juiste. De verkoper moet zijn best doen om in brochures geschapen verwachtingen waar te maken, waarbij wel de kanttekening geldt dat het gaat om min of meer voorlopige plannen, die dus niet allemaal in steen staan gebeiteld.

**11.** Het is onduidelijk hoever de door het hof aangemen inspanningsverplichting van Staedion gaat, de uitspraak zegt daar niets over. Voor de hand ligt dat Staedion vrijgekomen woningen eerst een tijdje (een maand? twee maanden?) in de vrije huur moet adverteren en als verhuur dan niet lukt mag zij ook onder het liberalisatieniveau duiken. De facto komt het dan neer op verhuur tegen marktprijs en dat zal Staedion sowieso wel voor ogen staan. Het is ook onduidelijk wat er dan gebeurt als een 'gelibe-

<sup>2</sup> Zie voor een uitgebreid jurisprudentie-overzicht Van Cassel – Van Zeeland e.a., *Jurisprudentie koop-/aannemingsovereenkomst*, Den Haag: Instituut voor Bouwrecht 2021, paragraaf 7.2. Voor meer achtergrondinformatie zie ook E.M. Bruggeman, *Praktijkboek koop-/aannemingsovereenkomst (2e druk)*, Den Haag: Instituut voor Bouwrecht 2011 en E.M. Bruggeman, *De koop-/aannemingsovereenkomst in breed perspectief*, Den Haag: Instituut voor Bouwrecht 2010.

raliseerde' huurder via de huurcommissie tot een 'sociale' huurder verwordt (art. 7:249 BW). Dan valt Staedion toch niet zoveel kwalijk te nemen, zou je zeggen. Zeker als het puntensysteem op de schop gaat conform de plannen die er nu liggen<sup>3</sup>. Al met al een behoorlijk tadeloze tigger, deze uitspraak.

### c) Schadevergoeding bij onzekerheid of gebrek blijvend is

**12.** Als gezegd oordeelt het hof dat Staedion haar inspanningsverplichting tot op heden niet heeft geschonden. Er is daarom ook geen grond voor schadevergoeding. Het hof maakt daarnaast een interessante ten-overvloede-overweging, namelijk dat er ook dáárom geen ruimte is voor schadebegroting, aangezien onduidelijk is 'of de schade blijvend is en zich dus daadwerkelijk zal materialiseren'. Dat lijkt mij niet zuiver. Het gaat hier weliswaar om toekomstige en onzekere schade - van vermogensschade (art. 6:95 lid 1 BW) zal immers pas sprake kunnen zijn in de toekomst, namelijk op het moment van verkoop; momenteel zal enkel van immateriële schade (verdriet, pijn e.d. zoals bedoeld in art. 6:106 BW) sprake kunnen zijn en ik ga er gevoelig vanuit dat de nabijheid van sociale huurders daarvoor geen grondslag oplevert - maar dat staat op zichzelf niet aan schadebegroting in de weg. Art. 6:105 lid 1 BW bepaalt immers dat de rechter de begroting van nog niet ingetreden schade geheel of gedeeltelijk kan uitstellen of na afweging van goede en kwade kansen bij voorbaat kan doen. De rechter heeft hier dus een discretionaire bevoegdheid en kan er dus wel degelijk - en zonder nadere motivering - voor kiezen om alvast een bedrag op de schade te plakken, ook al is er een kans is dat deze geheel zal uitblijven<sup>4</sup>.

### d) Toewijzing gebod ondanks dat van (dreigende) wanprestatie niet is gebleken

**13.** Ondanks dat het hof overweegt dat de inspanningsverplichting van Staedion niet in het geding is, wijst

het de vordering, om aan die verplichting te voldoen, toe. Hoe zit dit nu? Kun je voor iedere verbintenis een gebod ophalen, ook als er geen sprake is van (dreigend) tekortschieten? Art. 3:296 BW bepaalt hierover dat, tenzij uit de wet, uit de aard der verplichting of uit een rechtshandeling anders volgt, hij die jegens een ander verplicht is iets te geven, te doen of na te laten, daartoe door de rechter, op vordering van de gerechtigde, veroordeeld wordt. Hier wordt tekortschieten niet als vereiste genoemd. Een eiser zal echter wel voldoende belang bij zijn vordering moeten hebben (art. 3:303 BW) en als er geen (dreigend) tekortschieten is gebleken, zoals hier, zal dat belang toch ontbreken<sup>5</sup>. Wat mij betreft is het hof hier nu dus zelfs met dit tadeloze vonnis te royaal naar de klagende koper toe. De vordering had moeten worden afgewezen, met veroordeling van de koper in de kosten.

### e) Afwijzing dwangsom

**14.** Een vonnis is nuttig als je dit ook daadwerkelijk ten uitvoer kan leggen. Aan een veroordeling tot nakoming zonder dwangsom heb je dan weinig, zo werd onlangs nog pijnlijk duidelijk in de Urgenda zaak.<sup>6</sup> Een dwangsom kan ook achteraf nog worden opgehaald, zo volgt uit art. 611a Rv, maar dan moet je dus wel een nieuwe procedure voeren. Men ziet regelmatig dat rechters niet aan een dwangsom willen. Bijvoorbeeld omdat (van een overheidsinstelling) vrijwillige naleving mag worden verwacht.<sup>7</sup> Ook in deze zaak wordt de dwangsom afgewezen. In casu wordt de dwangsom niet opgelegd 'aangezien die veroordeling niet verder gaat dan hetgeen Staedion ter zitting als haar voornemen heeft uitgesproken, zodat mag worden verwacht dat Staedion aan deze veroordeling zal voldoen'. Hier wordt dus feitelijk nog eens bevestigd dat de koper helemaal geen belang heeft bij zijn vordering want volgens het hof is nakoming niet in het geding. Het was dan, nogmaals, zuiverder geweest om de vordering helemaal af te wijzen.

J.H. Meerburg

<sup>5</sup> Vgl de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 18 mei 2022, ECLI:NL:RBDHA:2022:4890, ro. 5.36: 'Bij die veroordeling [ex art. 3:296 BW] moet de schuldeiser dan wel voldoende belang hebben, maar dat belang acht de rechtbank aanwezig gezien de weigerachtige houding van Woonzorg om de door haar verschuldigde vergoeding voor de periode vanaf augustus 2021 te betalen.'

<sup>6</sup> 'Urgenda terug naar rechter om dwangsom te eisen in klimaatzaak', *Het Parool* 28 juni 2021

<sup>7</sup> Zie bijv. Rechtbank Dordrecht 19 april 2007, ECLI:NL:RBDOR:2007:BA3381, waarvan je je echter moet afvragen of dit niet wat al te goedgevolg is, vgl. 'Ministeries betaalden Volkskrant bijna ton voor te laat delen informatie', *website NOS* 18 juli 2022.

<sup>3</sup> Nota 'Betaalbaar wonen' van minister Hugo de Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 19 mei 2022.

<sup>4</sup> Zie ook HR 13 juli 2007, *NJ* 2007/408, ro. 4.3.