

ECLI:NL:RBNNE:2024:3072

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	07-08-2024
Datum publicatie	08-08-2024
Zaaknummer	C/18/226965 / HA ZA 23-230
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Koopovereenkomst voor een woning gesloten onder invloed van dwaling. Door de verkoper was medegedeeld dat nog geen melding is gedaan van aardbevings schade, en deze mededeling bleek onjuist. In plaats van de vernietiging uit te spreken wijzigd de rechter de gevolgen van de overeenkomst ter opheffing van het nadeel.
Wetsverwijzingen	Burgerlijk Wetboek Boek 6 228 Burgerlijk Wetboek Boek 6 230
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Afdeling privaatrecht

Locatie Groningen

zaaknummer / rolnummer: C/18/226965 / HA ZA 23-230

Vonnis van 7 augustus 2024

in de zaak van

[eiser] ,

wonende te [woonplaats] ,

eiser, hierna te noemen: [eiser] ,

advocaat: mr. O.J.C. Toxopeus te Veendam,

tegen

1 [gedaagde] ,

wonende te [woonplaats] ,

2. [gedaagde],

wonende te [woonplaats] ,

gedaagden, hierna gezamenlijk in mannelijk enkelvoud te noemen: [gedaagde] ,

advocaat: mr. F.H. Kappelhof te Delfzijl.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 13 december 2023;
- de akte overlegging producties 14 en 15 aan de zijde van [eiser] .

1.2. Op 19 juni 2024 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden waarbij partijen in persoon zijn verschenen, bijgestaan door hun advocaten. De griffier heeft aantekeningen van de mondelinge behandeling gemaakt, die aan het dossier zijn toegevoegd.

1.3. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Op 20 september 2021 is tussen partijen een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan [eiser] van [gedaagde] de woning aan de [adres] (hierna: de woning) heeft gekocht voor een bedrag van 145.100,00. De koopovereenkomst luidt, voor zover van belang, als volgt:

Artikel 6. Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. *De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende () zichtbare en onzichtbare gebreken.*

()

6.3. *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: woonhuis voor particuliere bewoning.*

()

Verkoper staat niet in voor andere feitelijke eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper. Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend waren of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening

gehouden met de aftrek nieuw voor oud.

Artikel 22. Informatie

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak niet zelf feitelijk heeft bewoond en dat hij derhalve koper niet volledig heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken en/of tekortkomingen aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had bewoond. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Desondanks heeft koper geen aanleiding gezien tot het (laten) uitvoeren van een bouwkundige keuring van de onroerende zaak.

Artikel 23. Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak met eventuele bijgebouwen meer dan 100 jaar oud is, wat inhoudt dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Verkoper staat niet in voor de fundering, vloeren, leiding van elektra, water en gas, riolering en de aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige gebreken en/of tekortkomingen worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven gebruik en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW. Met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart koper de verkoper van bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken. Desondanks heeft koper geen aanleiding gezien tot het (laten) uitvoeren van een bouwkundige keuring van de onroerende zaak.

Artikel 25. Aardbeving gerelateerde schade

De verkoper heeft verklaard geen melding te hebben gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schade en dit gedurende de looptijd van de onderhavige overeenkomst met koper ook niet zal gaan doen. Partijen zijn aanvullend overeengekomen dat rechten en plichten ten aanzien van eventueel aanwezige aardbeving gerelateerde schade - welke nog niet door de verkoper is gemeld - met ingang van de voornoemde datum van de juridische levering op koper worden overgedragen.

2.2. Voorafgaand aan het sluiten van de koopovereenkomst is door [gedaagde] een vragenlijst ingevuld. Deze vragenlijst is aan de koopovereenkomst gehecht. In de vragenlijst staat, voor zover van belang, het volgende vermeldt:

- Zijn u nog gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing?

- Zo ja, welke?

() Er is nooit melding gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schades.

2.3. Op 29 oktober 2021 is de woning aan [eiser] geleverd.

2.4. Op 30 december 2021 heeft [eiser] een aanvraag gedaan tot schadevergoeding bij het Instituut Mijnbouwschade Groningen (IMG). IMG heeft op 15 februari 2022 de schades opgenomen en vervolgens een adviesrapport uitgebracht. Voor een deel van de opgenomen schades wordt geadviseerd een vergoeding toe te kennen van in totaal 5.794,03. Voor een aantal opgenomen schades wordt geadviseerd geen vergoeding toe te kennen omdat deze reeds zijn beoordeeld bij een aanvraag d.d. 11 maart 2015. Deze schades zijn destijds niet als aardbevingschade erkend en een vergoeding is afgewezen.

2.5. Op 19 april 2022 is de makelaar van [gedaagde] , [betrokkene] , verzocht om informatie over de eerdere melding. Bij brief van 6 september 2022 heeft [eiser] [gedaagde] en diens makelaar medegedeeld van mening te zijn dat er sprake is van dwaling ten aanzien van de mededeling dat er niet eerder melding was gedaan van aardbeving gerelateerde schade en is [gedaagde] verzocht om

een reactie. In deze brief maakte [eiser] tevens gewag van een lekkage die is aangetroffen en die volgens [eiser] bewust lijkt te zijn verzwegen doordat achter een schot in een slaapkamer emmers water zijn aangetroffen. Op 18 januari 2023 is door makelaar [betrokkene] (namens [gedaagde]) te kennen gegeven dat [gedaagde] zich niets van een eerdere melding kan herinneren en dat hij de kwestie als opgelost beschouwt aangezien er geen aardbeving gerelateerde schade is.

3 Het geschil

- 3.1. [eiser] vordert primair om voor recht te verklaren dat de koopovereenkomst ten aanzien van de woning onder invloed van dwaling tot stand is gekomen en vernietigbaar is, en de koopovereenkomst te vernietigen dan wel partieel te vernietigen en de gevolgen van de koopovereenkomst te wijzigen ter opheffing van de door [eiser] geleden nadeel, dat [eiser] begroot op 45.000,00. Subsidiair vordert [eiser] om voor recht te verklaren dat [gedaagde] zich schuldig heeft gemaakt aan een onrechtmatige daad door de woning te verkopen met de verklaring in artikel 25 van de koopovereenkomst dat er geen melding is gedaan van mijnbouwschade en door de uitkomst van het schaderapport van 6 augustus 2015 te verzwijgen en door het niet melden aan [eiser] van de lekkage in het dak van het voorhuis, en om [gedaagde] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van een schadevergoeding van 45.000,00, dan wel nader op te maken bij staat,
- 3.2. Verder vordert [eiser] om ten aanzien van de lekkage voor recht te verklaren dat er sprake is van non-conformiteit waarbij [gedaagde] heeft gehandeld in strijd met artikel 6.3 van de koopovereenkomst, en om [gedaagde] deswege hoofdelijk te veroordelen tot betaling van een bedrag van 10.410,02 aan herstelkosten. Tot slot vordert [eiser] de wettelijke rente over de hierboven genoemde bedragen, en hoofdelijke veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.
- 3.3. [gedaagde] voert verweer.
- 3.4. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. [eiser] vordert primair een verklaring voor recht dat de koopovereenkomst onder invloed van dwaling is gesloten en vernietigbaar is.
- 4.2. Het beroep op dwaling ziet op een tweetal geschilpunten ten aanzien van de koopovereenkomst: enerzijds de onjuiste mededeling dat nog nooit een melding is gedaan van aardbevingsschade, en anderzijds een verzwegen lekkage in de woning. Ten aanzien van de lekkage in de woning is subsidiair een beroep gedaan op non-conformiteit. Bij de beoordeling van een beroep op de vernietigbaarheid van een overeenkomst op grond van dwaling als bedoeld in artikel 6:228 Burgerlijk Wetboek (BW) stelt de rechtbank het volgende voorop. De partij die een beroep op de vernietigbaarheid wegens dwaling doet, in dit geval [eiser] , draagt de stelplecht en bewijslast ten aanzien van de feiten en omstandigheden die het beroep op dwaling kunnen dragen. Dit zijn de onjuiste voorstelling van zaken (de dwaling als zodanig), het causaal verband tussen (de inhoud van) de overeenkomst en die onjuiste voorstelling van zaken, de kenbaarheid daarvan en het zich voordoen van een van de drie gronden van dwaling uit artikel 6:228 lid 1 onderdeel a (onjuiste mededeling), onderdeel b (verzwijging) en onderdeel c (wederzijdse dwaling).
- 4.3. De rechtbank zal als eerste ingaan op de kwestie van de lekkage, en daarna op de kwestie van de aardbevingsschade.

Lekkage

- 4.4. Primair doet [eiser] een beroep op dwaling in de vorm van verzwijging. Voor het aannemen hiervan moet vast komen te staan dat [gedaagde] zelf op de hoogte was van de werkelijke situatie of geacht werd deze feiten te kennen. Volgens [eiser] was dat het geval en blijkt dat uit emmers water die [eiser] op zolder heeft aangetroffen na het slopen van een wandje. [gedaagde] heeft betwist dat hij op de hoogte was van de aanwezigheid van emmers water. [gedaagde] voert daartoe aan dat hij in de periode 1963 tot 1985 in de woning heeft gewoond en dat het wandje waar de emmers water volgens [eiser] achter stonden nog door zijn ouders is geplaatst vóór 1963. [eiser] op zijn beurt voert hiertegen niets aan op grond waarvan zou blijken dat dit door [gedaagde] gestelde niet juist kan zijn. Gezien de betwisting van [gedaagde] , de niet-zelfbewoningsclausule in de koopovereenkomst en het feit dat [eiser] zijn stelling niet met méér dan een enkele foto van een emmer water heeft onderbouwd, is de rechtbank van oordeel dat de voor dwaling vereiste wetenschap van [gedaagde] niet is komen vast te staan. Het beroep op dwaling zal dan ook worden afgewezen.
- 4.5. [eiser] vordert subsidiair een verklaring voor recht dat sprake is van non-conformiteit en veroordeling van [gedaagde] tot schadevergoeding. Aan zijn vordering legt [eiser] ten grondslag dat de woning, in het licht van artikel 6.3 van de koopovereenkomst, niet de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik van de woning als woonhuis nodig zijn. Volgens [eiser] stroomt regenwater via de muren naar beneden en zijn de muren daardoor verzadigd en aangetast door schimmel, wat zorgt voor een ongezonde lucht. [eiser] stelt dat hij met dit gebrek geen rekening behoefde te houden omdat de lekkage niet zichtbaar was zonder breekwerk of destructief onderzoek; de aangetaste muur werd pas zichtbaar na het verwijderen van de vaatwasser en op zolder was na verwijdering van een wand een rij emmers gevuld met water zichtbaar. Volgens [eiser] blijkt uit een offerte (productie 13 bij dagvaarding) dat de herstellkosten 10.410,02 bedragen.
- 4.6. [gedaagde] betwist dat sprake is van een gebrek dat aan een normaal gebruik in de weg staat. Het enkele feit dat er sprake is van een lekkage is daarvoor volgens [gedaagde] niet voldoende. Verder betwist [gedaagde] de lekkage, volgens [gedaagde] heeft hij zelf nooit lekkage waargenomen en weet hij niets van de emmers water. [gedaagde] verwijst naar het feit dat hij de woning sinds 1986 niet meer bewoont en dat er een ouderdomsclausule is opgenomen in de koopovereenkomst. Tot slot voert [gedaagde] aan dat de gevorderde schadevergoeding blijkens de offerte ziet op herstel van het dak en wordt er geen rekening gehouden met nieuw voor oud.

- 4.7. De rechtbank overweegt als volgt. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van non-conformiteit zal moeten worden gekeken naar wat partijen zijn overeengekomen. Bij het opstellen van de koopovereenkomst hebben partijen gebruik gemaakt van een modelkoopovereenkomst, waarin een eigen contractuele conformiteitsregeling is opgenomen die afwijkt van de wettelijke regeling in titel 1 van boek 7 BW. De contractuele regeling komt op het volgende neer. In artikel 6.1 van de koopovereenkomst is bepaald dat de woning aan [eiser] in eigendom zal worden overgedragen in de staat waarin deze zich bevindt, met alle daarbij behorende zichtbare en onzichtbare gebreken. Deze gebreken maken dus onderdeel uit van hetgeen verkocht is. Op die afspraak is een uitzondering gemaakt, door de bepaling in artikel 6.3 dat de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen zal bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als woning, welk normaal gebruik is gedefinieerd als woonhuis voor particuliere bewoning. Hierdoor staat [gedaagde] wél in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik verhinderen. Omdat het hier om voorgedrukte standaardbepalingen gaat waarover partijen niet afzonderlijk hebben gesproken of onderhandeld, komt het bij de uitleg van wat onder normaal gebruik moet worden verstaan aan op de betekenis die partijen naar gangbaar spraakgebruik aan die bepaling mochten toekennen¹. Daarbij dienen de bepalingen te worden gelezen in de context van de gehele overeenkomst, en dienen tevens de (overige) feiten en omstandigheden ten tijde van de totstandkoming van de koopovereenkomst in aanmerking te worden genomen². In dat kader is van belang dat een ouderdomsclausule en een niet-zelfbewoningsclausule zijn opgenomen, waarbij in beide gevallen nog expliciet is vermeld dat [eiser] daarin geen aanleiding heeft gezien tot een bouwkundige keuring. In de dagvaarding stelt [eiser] dat hij ten tijde van de bezichtiging vragen heeft gesteld over een vochtplek op zolder, maar dat de makelaar daarover geen duidelijkheid kon geven. Verder heeft [eiser] ter zitting, gevraagd naar de staat van het pand ten tijde van de koop, verklaard dat het een oud pand was waar veel aan moest gebeuren, dat het achterstallig onderhoud had, een klushuis was, dat hij wist dat hij aan de bak moest en dat er geld in moest.
- 4.8. Uit het voorgaande volgt dat [eiser] zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bewust moet zijn geweest van het feit dat hij een oude (klus)woning met achterstallig onderhoud kocht, en daarin geen aanleiding zag voor verder bouwkundig onderzoek voorafgaand aan de koop. Dit kleurt de verwachtingen die [eiser] van de woning mocht hebben. Ter onderbouwing van de lekkage is door [eiser] enkel een foto van een emmer water overgelegd. De ernst van de lekkage is daaruit niet op te maken. Dat het hele dak zou moeten worden hersteld, zoals de offerte voor de herstellkosten suggereert, blijkt ook nergens uit. Naar het oordeel van de rechtbank is dit onvoldoende om te kunnen vaststellen dat sprake is van een zodanig gebrek dat de woning, in het licht van de verwachtingen die [eiser] daarvan mocht hebben, niet aan de overeenkomst beantwoordt. De vordering zal daarom op dit punt worden afgewezen.

Aardbevingsschade

- 4.9. In dit kader is tussen partijen op zichzelf niet in geschil dat sprake is geweest van een onjuiste mededeling ten aanzien van de vraag of reeds melding is gedaan van aardbevingsschade. Dat [gedaagde] zich (zoals hij stelt) de eerdere melding niet meer kon herinneren en de papieren destijds heeft verscheurd en weggedaan omdat ze niets vergoed kregen maakt de onjuistheid van de mededeling niet anders. Ditzelfde geldt voor de stelling van [gedaagde] dat zij niet bewust informatie hebben willen achterhouden. Met de onjuistheid van de mededeling staat naar het oordeel van de rechtbank de dwaling als zodanig vast. De rechtbank dient vervolgens te beoordelen of sprake is van causaal verband en kenbaarheid.
- 4.10. Voor het aannemen van causaal verband heeft [eiser] niet aan te tonen dat hij zonder de onjuiste voorstelling de koopovereenkomst in het geheel niet zou hebben gesloten, maar is voldoende dat hij stelt en zonodig onderbouwt dat hij de koopovereenkomst niet onder dezelfde voorwaarden zou hebben gesloten. Het kenbaarheidsvereiste houdt in dat voor [gedaagde] duidelijk moet zijn geweest dat het aspect waarover [eiser] heeft gedwaald (of eerder melding is gedaan van aardbevingsschade) voor [eiser] van doorslaggevende betekenis is geweest om de koopovereenkomst onder deze voorwaarden te sluiten.

- 4.11. Door [eiser] is gesteld dat het belang van de juistheid van de mededeling er in gelegen is dat dit bepalend is voor de aanspraak op vergoeding van aardbevingsschade, want voor schades waarover eerder een (afwijzende) beslissing is genomen kan niet opnieuw een aanvraag worden gedaan. [eiser] stelt dat hij ten tijde van de bezichtiging van de woning in de buurt heeft rondgevraagd naar de ervaringen met het aanvragen van schadevergoeding. Dit is door [gedaagde] niet gemotiveerd betwist en levert naar het oordeel van de rechtbank voldoende grond op om causaal verband aan te nemen.
- 4.12. Ook van kenbaarheid is naar het oordeel van de rechtbank sprake geweest. In de door [gedaagde] ingevulde vragenlijst is de mededeling dat nooit eerder melding is gedaan van mogelijke aardbeving gerelateerde schades opgenomen onder het kopje met de vraag of er nog gebreken of bezwaren bekend zijn die voor de koopbeslissing van de koper van belang kunnen zijn. Daaruit blijkt dat [gedaagde] zich van het belang van deze vraag voor een potentiële koper bewust is (of moet zijn) geweest. Daarnaast heeft [eiser] verklaard dat hij bij de bezichtiging specifiek heeft gevraagd of er aardbevingsschade is gemeld, waarop de makelaar ontkennend antwoordde en [eiser] op basis van die informatie verder is gegaan.
- Dit is door [gedaagde] niet betwist, ook niet nadat [gedaagde] ter zitting is gevraagd naar zijn standpunt omtrent de verklaring van [eiser] . [gedaagde] heeft in dit kader slechts gesteld dat hij er zelf niet bij was omdat hij een makelaar had ingeschakeld, maar dat komt voor zijn eigen rekening en risico.
- 4.13. Op grond van artikel 6:228 lid 2 BW kan een vernietiging niet worden gebaseerd op een dwaling die een uitsluitend toekomstige omstandigheid betreft. Volgens [gedaagde] is daarvan sprake, nu het onduidelijk is of er in de toekomst daadwerkelijk een schadevergoeding zou zijn toegekend als [eiser] daartoe nog de mogelijkheid had gehad. Hieraan gaat de rechtbank voorbij omdat [gedaagde] miskent dat artikel 6:228 lid 2 BW enkel ziet op dwalingsvormen die een *uitsluitend* toekomstige omstandigheid betreffen, terwijl een toekomstverwachting ook kan zijn gebaseerd op een onjuiste voorstelling van zaken ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst. Daarvan is in dit geval sprake: [eiser] ging er vanuit dat nog geen melding was gedaan van aardbevingsschade, maar omdat die veronderstelling onjuist bleek te zijn is voor de al eerder gemelde schades de weg naar schadevergoeding in de toekomst afgesneden.
- 4.14. Tot slot voert [gedaagde] nog aan dat [eiser] geen belang heeft bij een beroep op dwaling omdat hij daardoor niet is benadeeld. Hiertoe stelt [gedaagde] dat in 2015 de aanwezige schades niet zijn aangemerkt als aardbevingsschade en dat als het toen geen aardbevingsschade was dat nu ook niet het geval kan zijn. Daaraan gaat de rechtbank voorbij omdat [gedaagde] miskent dat in de jaren na de invoering van het bewijsvermoeden per 1 januari 2017 schades veel ruimhartiger zijn aangemerkt als aardbevingsschade. [eiser] is dus wel degelijk in een nadeliger positie komen te verkeren doordat hij, anders dan hij uit de mededelingen mocht opmaken, in 2021 niet meer alle schades als aardbevingsschade kon aanmelden.
- 4.15. Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat de koopovereenkomst is gesloten onder invloed van dwaling en vernietigbaar is. De daartoe strekkende verklaring voor recht is dan ook toewijsbaar.
- 4.16. [eiser] heeft gevorderd de koopovereenkomst te vernietigen dan wel de gevolgen van de overeenkomst te wijzigen ter opheffing van het nadeel. [gedaagde] heeft zich verweerd tegen de vernietiging en daartoe aangevoerd dat ongedaanmaking over en weer niet meer mogelijk is: de woning verkeert niet meer in dezelfde staat omdat er muren zijn weggehaald, en [gedaagde] stelt niet in staat te zijn de volledige koopsom terug te betalen omdat het geld er niet meer is.
- 4.17. Uit het verweer tegen de vernietiging en het beroep op de onmogelijkheid tot ongedaanmaking begrijpt de rechtbank dat [gedaagde] een beroep doet op artikel 6:230 lid 2 BW, dat de rechtbank de (discretionaire) bevoegdheid geeft om op verlangen van een van partijen, in plaats van het uitspreken van de vernietiging, de gevolgen van de overeenkomst te wijzigen ter opheffing van het nadeel. De

rechtbank ziet aanleiding om dienovereenkomstig te beslissen, en in dit kader de koopprijs te verminderen met een bedrag gelijk aan het nadeel. Als partijen daartoe geen geschikte berekeningswijze aanvoeren is het aan de rechtbank om de omvang van dit nadeel vast te stellen, al dan niet na nader onderzoek en zo nodig schattenderwijs³.

- 4.18. [eiser] vordert in dit kader een bedrag van 45.000,00. Hij stelt dat hij dit bedrag minder zou hebben betaald voor de woning als hij volledig op de hoogte was geweest. In de dagvaarding stelt [eiser] dat dit bedrag is gebaseerd op een inschatting die hem is gegeven door een aannemer. Enige onderbouwing daarvan ontbreekt echter. Wel is door [eiser] een offerte overgelegd waarin de herstellkosten ten aanzien van de aardbevings schade waarvoor in 2015 al een melding was gedaan worden begroot op 16.785,78. Ter zitting heeft [eiser] verklaard dat hij er ten tijde van de koop, na rondvragen in de buurt en gebaseerd op ervaringen van familieleden met vergelijkbare aardbevings schade, vanuit ging dat hij minimaal 10.000,00 vergoeding zou kunnen krijgen. Verder geldt dat [eiser] op zijn eigen aanvraag bij het IMG een vergoeding van 5.794,03 heeft gekregen voor de scheuren die in 2015 nog niet waren beoordeeld. In het licht van al deze omstandigheden schat de rechtbank het nadeel dat [eiser] heeft geleden door de onjuiste mededeling op een bedrag van 10.000,00. De rechtbank zal dit bedrag dan ook toewijzen.
- 4.19. Tegen de gevorderde wettelijke rente vanaf de dag van de dagvaarding is geen zelfstandig verweer gevoerd. Nu de stellingen van [eiser] het gevorderde op dit punt kunnen dragen en door [gedaagde] niet zijn weersproken zal de vordering op dit punt worden toegewezen.
- 4.20. [gedaagde] zal als de grotendeels in het ongelijk te stellen partij in de proceskosten worden veroordeeld. Omdat een aanzienlijk deel van het gevorderde bedrag wordt afgewezen, begroot de rechtbank de proceskosten aan de zijde van [eiser] op basis van het toegewezen bedrag op:
- griffierecht 86,00
 - salaris advocaat 1.228,00 (2,0 punten × tarief 614,00)
 - nakosten 178,00 (plus 92,00 in geval van betekening)
- Totaal 1.492,00

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. verklaart voor recht dat de tussen [eiser] en [gedaagde] gesloten koopovereenkomst d.d. 20 september 2021 ten aanzien van de woning gelegen te [adres] tot stand is gekomen onder invloed van dwaling en vernietigbaar is en wijzigt de gevolgen van deze overeenkomst ter opheffing van het nadeel dat [eiser] geleden heeft ten gevolge van deze dwaling, waarbij de omvang van het door [eiser] geleden nadeel wordt vastgesteld op 10.000,00,
- 5.2. veroordeelt [gedaagde] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan [eiser] te betalen een bedrag van 10.000,00 (tienduizend euro), vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over het toegewezen bedrag met ingang van 13 september 2023 tot de dag van volledige betaling,
- 5.3. veroordeelt [gedaagde] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de proceskosten, aan de zijde van [eiser] tot op heden begroot op 1.492,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met 92,00 als [eiser] niet tijdig aan de veroordelingen voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,
- 5.4. verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

5.5. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M. Haisma en in het openbaar uitgesproken op 7 augustus 2024.⁴

¹ Hoge Raad 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU2414, r.o. 3.6

² Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 12 mei 2020, ECLI:NL:GHARL:2020:3682, r.o. 5.7

³ vgl. Hoge Raad 6 december 2019, ECLI:NL:HR:2019:1909, NJ 2020/18

⁴ 524 / MvdH
