

ECLI:NL:RBNHO:2023:7910

Instantie Rechtbank Noord-Holland

Datum uitspraak 10-08-2023

Datum publicatie 14-08-2023

Zaaknummer C/15/341621 / KG ZA 23-359

Rechtsgebieden Verbintenissenrecht

Bijzondere kenmerken Kort geding

Inhoudsindicatie

Kort geding. Aankoop percelen cultuurgrond met het oogmerk om rendement te genereren indien de bestemming van de gronden in de toekomst gewijzigd zou worden. Nakoming verplichtingen uit de koopovereenkomsten; betaling en medewerking aan de levering van de percelen. Beroep op ontbinding/vernietiging. Afwijzing vorderingen, omdat er te veel twijfel is aan de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomsten om in kort geding tot nakoming te veroordelen.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl
Notamail 2023/185

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Insolventie

Zittingsplaats Haarlem

zaaknummer / rolnummer: C/15/341621 / KG ZA 23-359

Vonnis in kort geding van 10 augustus 2023

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

GRONDZAKEN NEDERLAND B.V.,

gevestigd te Hoofddorp,

eiseres,
advocaat mr. O.W.J. van Noort te VELSEN-ZUID,

tegen

[gedaagde] ,
wonende te [woonplaats],
gedaagde,
advocaat mr. B. van Mieghem te ROTTERDAM.

Partijen zullen hierna Grondzaken en [gedaagde] genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties 1 t/m 14
- de conclusie van antwoord met producties 1 t/m 11
- de aanvullende producties 15a t/m 17b van de zijde van Grondzaken
- de mondelinge behandeling van 27 juli 2023, waarvan de griffier aantekeningen heeft bijgehouden
- de pleitnota van mr. Van Noort namens Grondzaken
- de pleitnota van mr. Van Mieghem namens [gedaagde].

1.2. Ter gelegenheid van de mondelinge behandeling zijn verschenen:

- namens Grondzaken: [A.] (bestuurder en enig aandeelhouder) en [B.] (directeur Eigen Grond B.V.), bijgestaan door mr. Van Noort
- [gedaagde], bijgestaan door mr. Van Mieghem.

Tevens waren aanwezig als toehoorders:

- [C.] (een vriend van [gedaagde])
- Mr. A. Lombardo (kantoorgenoot van mr. Van Mieghem).

1.3. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De zaak in het kort

2.1. [gedaagde] heeft van Grondzaken een aantal percelen cultuurgrond gekocht met het oogmerk om rendement te genereren indien de bestemming van de gronden in de toekomst gewijzigd zou worden. Grondzaken wenst nakoming van [gedaagde] van de verplichtingen uit de koopovereenkomsten, namelijk betaling en medewerking aan de levering van de percelen. [gedaagde] beroept zich op ontbinding dan wel vernietiging.

De voorzieningenrechter wijst de vorderingen af, omdat er te veel twijfel is aan de rechtsgeldigheid van de koopovereenkomsten om [gedaagde] in kort geding tot nakoming te veroordelen. In een eventuele bodemprocedure kunnen partijen het debat voeren over (onder meer) de omvang van de zorgplicht die in dit soort situaties op de verkoper rust.

3 Feiten

3.1. Grondzaken houdt zich bezig met de aan- en verkoop van cultuurgronden met een agrarische bestemming. Geïnteresseerden kunnen percelen cultuurgrond van Grondzaken kopen waarbij gespeculeerd wordt op een waardestijging van die grond indien de bestemming van de grond in de toekomst gewijzigd zou worden.

3.2. Voor de bemiddeling bij de totstandkoming van koopovereenkomsten heeft Grondzaken de verkooporganisatie Eigen Grond B.V. ingeschakeld.

3.3. Op 24 april 2023 heeft [gedaagde] van Grondzaken een perceel grond in [plaats] van 2.000 vierkante meter gekocht voor € 175.000,-. In deze koopovereenkomst staat, voor zover in dit geding van belang:

'Artikel 10. Aanbiedingsplicht

10.1 *In geval van een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging heeft Koper een aanbiedingsplicht aan een door de Verkoper nog nader in de akte van levering te noemen partij (Partij), niet zijnde de Verkoper, indien Koper voornemens is Het verkochte geheel of gedeeltelijk te vervreemden.*

10.2 *Bij vervreemding vóór een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging geldt geen aanbiedingsplicht.*

10.3 *Indien Koper na een onherroepelijke bestemmingsplanwijziging voornemens is tot vervreemding over te gaan, is Koper verplicht Het verkochte onvoorwaardelijk per aangetekende brief te koop aan te bieden aan Partij, volgens de prijs die zal worden bepaald conform artikel 10.6.*

10.4 *Het staat Partij vrij een derde aan te wijzen aan wie Koper Het verkochte dient aan te bieden conform dit artikel 10.*

10.5 *Indien Partij niet binnen drie maanden na ontvangstbevestiging van de aangetekende brief heeft laten weten de aanbieding van Koper te accepteren, is Koper vrij om aan een derde te verkopen.*

10.6 *Koper en Partij zullen ieder een deskundige aanwijzen die Het verkochte zullen waarderen. De koopsom zal gelijk zijn aan het gemiddelde van de vast te stellen waarden met dien verstande dat door de twee deskundigen een derde deskundige zal worden benoemd indien het verschil tussen de twee waardebeoordelingen meer dan 10% bedraagt. Alsdan zal de koopprijs het gemiddelde zijn van deze drie waardebeoordelingen. Koper en Partij zullen hun medewerking verlenen aan het doen benoemen van de twee resp. drie deskundigen. De kosten van de deskundigen komen voor rekening van Koper en Partij, ieder voor de helft. Indien Partij het aanbod niet accepteert, komen de kosten voor rekening van Partij.*

10.7 *De aanbiedingsplicht als opgenomen in dit artikel zal ook in de leveringsakte worden opgenomen. Koper is verplicht om bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van Het verkochte, dit artikel 10 middels een kettingbeding op te leggen aan de verkrijger, welke verplichting vervalt zodra conform dit artikel is verkocht na bestemmingsplanwijziging.*

10.8 *Indien (de rechtsopvolger van) Koper de verplichtingen die voortvloeien uit dit artikel 10 niet nakomt, verbeurt (de rechtsopvolger van) Koper een direct opeisbare boete aan Partij groot 50% van de waarde van Het verkochte die wordt vastgesteld op de wijze als bepaald in artikel 10.6, onverminderd de bevoegdheid van Partij om volledige schadevergoeding te vorderen. (...)'*

Op diezelfde dag hebben partijen deze koopovereenkomst uitgebreid tot 4.000 vierkante meter voor een totaalprijs van € 336.000,- k.k., welke uitbreiding per e-mail door [gedaagde] is geaccordeerd.

3.4. Op 8 mei 2023 heeft [gedaagde] een tweetal percelen grond in [plaats] met een totale oppervlakte 7.150 vierkante meter van Grondzaken gekocht voor € 357.500,- k.k.

3.5. Per e-mail van 11 mei 2023 heeft [gedaagde] aangegeven zich misleid te voelen.

3.6. In reactie op deze e-mail heeft Grondzaken [gedaagde] thuis in [plaats] bezocht. Na afloop van dit gesprek heeft [gedaagde] een koopovereenkomst voor een perceel in [plaats] (2.200 vierkante meter voor € 99.000) getekend.

3.7. Bij e-mail van 16 mei 2023 heeft [gedaagde] aan Grondzaken bericht:

'Ik heb een heb een groot probleem

Met de tweede betaling van [plaats]

De andere twee [plaats] en [plaats] gaan door

Maar bij nader inzien heb ik vergist met het vrij komen van de deposito

Deze is pas volgend jaar beschikbaar datum 29-07-2024 Dus een jaar later

Zal morgen vroeg contact op nemen'

3.8. Bij e-mail van 17 mei 2023 heeft [gedaagde] aan Grondzaken bericht:

'[B.] ik heb nog steeds het gevoel dat ik misleid ben in de verkoop en wilde toch de hele verkoop stoppen. Per direct

Want ik zie op de plattegrond kaart bij de beschrijving geen bestaande bebouwing aangegeven en op google staan deze wel aangegeven en dat maakt het voor mij heel erg misleidend. Dit komt over als dat niet alles wordt weergegeven zoals het in werkelijkheid is

Wil je me dit uitleggen waarom je me dit niet via google maps heb laten zien want dat was voor mij reëler geweest.

Hierdoor is mijn vertrouwen geschaad en mijn

Misleidend gevoel blijft.'

3.9. Op 17 mei 2023 heeft [gedaagde] per e-mail en WhatsApp aan Grondzaken bericht:

'Mr [B.] ik zie toch van de koop af zoals ik het al eerder heb aangegeven En wil de koop ontbinden.

Voel mij hier niet goed bij

En dit gaat mij ten koste van mijn gezondheid

Hoop dat u mij begrijpt

Mijn advocaat heeft mij dit advies gegeven.'

3.10. Op 17 mei 2023 heeft Grondzaken nogmaals uitgebreid telefonisch contact met [gedaagde] gehad, om de mogelijke oplossingen voor het probleem van [gedaagde] te bespreken. De uiteindelijk gevonden oplossing hield in dat de overeenkomsten in stand bleven, met dien verstande dat [gedaagde] het perceel in [plaats] een jaar later zou afnemen.

Deze is vervolgens dezelfde dag nog per e-mail door Grondzaken aan [gedaagde] bevestigd.

3.11. In een op 6 juni 2023 tussen Eigen Grond en [gedaagde] gevoerd telefoongesprek heeft [gedaagde] opnieuw aangegeven dat de koop van de grond te [plaats] hem niet lekker zat. Grondzaken heeft er vervolgens mee ingestemd dat de koopovereenkomst voor de grond in [plaats] kosteloos zou worden ontbonden, indien [gedaagde] de percelen in [plaats] en [plaats] in juni 2023 zou afnemen. Bij e-mail van 9 juni 2023 heeft [gedaagde] hiermee ingestemd.

3.12. Bij e-mail van 13 juni 2023 heeft de notaris aan [gedaagde] in aanloop naar de overdracht van de sub 3.4 genoemde percelen te [plaats], voor zover van belang, het volgende bericht:

'Over de transactie specifiek moet de notaris u als volgt voorlichten:

De grond die u koopt is onderdeel geweest bij een serie (normaliter is dit van de agrariër via een rentmeester naar IGN Vastgoed B.V.) van eerdere elkaar relatief kortopvolgende overdrachten, waarbij iedere overdracht plaatsvindt voor een aanmerkelijk hogere prijs. De tussenliggende prijsstijging valt niet te verklaren op basis van objectieve redenen.

U koopt grond voor een prijs die aanmerkelijk hoger ligt dan de agrarische waarde. U anticipeert waarschijnlijk op toekomstige waardestijging van de grond. Dit soort aankopen is ook bekend als

grondspectulatie.

U verwacht namelijk dat, indien landbouwgrond de bestemming bouwgrond krijgt, de waarde van uw kavel aanzien/ijk hoger uitvalt dan het bedrag dat u voor de grond heeft betaald.

Maar als de bestemming van de grond niet wordt gewijzigd, dan heeft u mogelijk te veel voor de landbouwgrond betaald. U moet zich ook beseffen dat het mogelijk moeilijk is om deze aankoop zonder vooruitzicht op een bestemmingsplanwijziging snel liquide te maken. Dat is van belang omdat ruimtelijke ontwikkelingen vele jaren vergen.

Bij de aanschaf van de grond wordt aan u op geen enkele manier gegarandeerd dat het door u aangeschafte perceel daadwerkelijk een bestemmingswijziging zal ondergaan, dan wel met een waardevermeerdering op enig moment zal worden verkocht. Het is mogelijk dat de grond zelfs tussentijds in waarde kan dalen. (...)'

3.13. Op 20 juni 2023 heeft [gedaagde] aan Grondzaken bericht de koopovereenkomsten toch te willen ontbinden. Hij heeft herhaald dat hij zich nog steeds misleid voelde, dat hij zich daar niet goed bij voelt en dat dit ten koste gaat van zijn gezondheid.

3.14. Bij e-mail van 23 juni 2023 heeft de raadsman van Grondzaken [gedaagde] gesommeerd om de koopovereenkomsten ten aanzien van de percelen in [plaats] en [plaats] na te komen, onder aanzegging van dit kort geding indien [gedaagde] wederom in gebreke zou blijven.

In de email is onder meer het volgende opgenomen:

'(...) De beide gekochte percelen en de gehele gang van zaken rond dit soort speculatieve aankopen is met u besproken.

De kansen en risico's zijn uitgebreid aan de orde geweest.

U had veel vragen, al die vragen zijn beantwoord en uw eigen conclusie was dat u niet bent misleid.

U gaf in het gesprek vervolgens aan dat u alsnog ook het perceel te [plaats] wilde kopen, dat eerder aan de orde was geweest.

Aldus is geschied.

Vastgesteld kan mitsdien worden dat u op 12 mei géén bedenkingen meer had en zich niet misleid voelde. Immers, anders had u geen nieuwe koopovereenkomst gesloten.

Op 16 mei 2023 gaf u aan dat u zich een jaar had vergist in de datum van vrijkomen van een depotbedrag. Cliënte heeft op 17 mei 2023 wederom uitgebreid contact met u gehad en aangeven te willen meewerken aan een oplossing.

Die oplossing is in de mail van 17 mei 2023 aan u bevestigd.

U heeft op 6 juni andermaal aangegeven dat de aankoop [plaats] u niet lekker zit.

Ondanks het feit dat u gebonden bent aan de getekende koopovereenkomsten, heeft cliënte aan u voorgesteld dat de percelen te [plaats] en [plaats] door u in de maand juni zouden worden afgenomen. Met deze afname zou de koopovereenkomst ter zake [plaats] vervallen.

Bij mail van 9 juni 2023 bent u met dit voorstel akkoord gegaan.

Vervolgens heeft u per mail van 20 juni 2023 voor de derde maal aangegeven de koopovereenkomsten niet te willen nakomen.

Wederom zonder enige onderbouwing.

Deze gang van zaken is voor cliënte niet aanvaardbaar.

Cliënte heeft u in meerdere gesprekken zeer duidelijk erover geïnformeerd wat te koop was en wat de eigenschappen van deze percelen zijn.

Er zijn verificatiegesprekken geweest waarin u heeft bevestigd dat u dit begreep.

Na uw eerdere twijfel is er een uitgebreid gesprek geweest, waarna u nota bene nog een perceel bent gaan kopen.

Na uw vervolgtwijfels is voorgesteld de totale investering te beperken MITS u de percelen [plaats] en

[plaats] zou afnemen.

Daar heeft u mee ingestemd.

(...)'

- 3.15. Bij brief van zijn advocaat van 22 juli 2023 heeft [gedaagde] de koopovereenkomsten met Grondzaken vernietigd op grond van dwaling, bedrog en oneerlijke handelspraktijken, voor het geval deze nog niet ontbonden zouden zijn.

4 Het geschil

- 4.1. Grondzaken vordert bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

I. [gedaagde] te veroordelen de koopprijs van het perceel [plaats] ad € 396.887,12 en de koopprijs van het perceel [plaats] ad € 111.198,82, in totaal een bedrag van € 508.085,94, binnen zeven dagen na dit vonnis op de kwaliteitsrekening van Roeda Netwerk Notarissen te storten, op straffe van een door [gedaagde] aan Grondzaken te verbeuren dwangsom van € 5.000,- per dag met een maximum van € 100.000,-;

II. [gedaagde] te veroordelen om binnen zeven dagen na dit vonnis en na ontvangst door de notaris van de onder I bedoelde betaling alle voor de levering van de percelen noodzakelijke medewerking aan Roeda Netwerk Notarissen te verlenen op straffe van een door [gedaagde] aan Grondzaken te verbeuren dwangsom van € 5.000,- per dag met een maximum van € 100.000,-;

III. Indien [gedaagde] deze medewerking niet of niet tijdig verleent, te bepalen dat dit vonnis in de plaats treedt van de medewerking van [gedaagde] zelf, zodat Roeda Netwerk Notarissen de percelen met uw vonnis aan [gedaagde] kan leveren na ontvangst van de onder I aangegeven betalingen;

IV. [gedaagde] te veroordelen in de kosten van deze procedure.

- 4.2. Grondzaken legt aan haar vorderingen ten grondslag dat partijen rechtsgeldige koopovereenkomsten hebben gesloten voor de koop en verkoop van de percelen in [plaats] en [plaats] en dat [gedaagde] gehouden is deze overeenkomsten na te komen. Deze nakoming bestaat er uit dat [gedaagde] de koopprijs inclusief de kosten koper dient te voldoen op de kwaliteitsrekening van Roeda Netwerk Notarissen, en dat hij zijn noodzakelijke medewerking dient te verlenen aan het passeren van de leveringsakte. Het betreft een bedrag van € 396.887,12 voor de locatie in [plaats] en een bedrag van € 111.198,82 voor de locatie in [plaats].

- 4.3. [gedaagde] voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vorderingen.

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

5 De beoordeling

Préalabele weren

- 5.1. [gedaagde] betoogt dat een spoedeisend belang bij nakoming in kort geding ontbreekt, omdat de betalingen die Grondzaken heeft verricht al hebben plaatsgevonden en Grondzaken zelf zo'n 20% heeft betaald van hetgeen zij van [gedaagde] verlangt. Bovendien kan Grondzaken de percelen (als de grond courant is) eenvoudig aan iemand anders verkopen en heeft zij inmiddels grote delen van door haar aangekochte percelen in [plaats] en [plaats] heeft verkocht, zodat zij al ruimschoots uit de kosten is.

De stelling van Grondzaken dat zij doorlopende financieringslasten draagt vanwege een voor de

gekochte percelen afgesloten geldlening in combinatie met de omstandigheid dat Grondzaken haar werkzaamheden in mindere mate kan voortzetten omdat zij de opbrengst van verkochte percelen nodig heeft om de kosten van een nieuw perceel te kunnen betalen is naar het oordeel van de voorzieningenrechter voldoende om een spoedeisend belang aan te nemen. De mogelijkheid dat er ook andere geïnteresseerden voor de percelen zijn te vinden staat daaraan niet in de weg.

- 5.2. [gedaagde] betoogt verder dat het geschil niet geschikt is voor een behandeling in kort geding. Hoewel de contractuele relatie tussen partijen niet bijzonder complex is, leidt de waardering van de ontbinding en vernietiging noodzakelijkerwijs tot rechtsoordelen waarvoor in kort geding geen plaats is.

Dit verweer slaagt niet voor zover het een ontvankelijkheidsverweer is.

Beoordeeld moet immers worden of het geheel van feiten en omstandigheden waarin de betrokken koopovereenkomsten tot stand zijn gekomen zodanig is dat er aanleiding is om [gedaagde] in kort geding tot nakoming daarvan te veroordelen. Dat noopt tot een inhoudelijke beoordeling van de zaak. De uitkomst daarvan zou kunnen meebrengen dat de vordering niet toewijsbaar is.

Ten gronde

- 5.3. Vooropgesteld moet bij dit een en ander wel worden dat door de rechter in kort geding bij het geven van een voorziening als gevorderd in een zaak als deze terughoudendheid moet worden betracht. De vordering is slechts toewijsbaar indien het op voorhand voldoende waarschijnlijk is dat ook de bodemrechter [gedaagde] tot nakoming van de koopovereenkomsten zal veroordelen.

De voorzieningenrechter is, uitgaande van deze maatstaf, van oordeel dat voor toewijzing van de vordering onvoldoende gronden zijn. Het volgende is hiervoor van belang.

- 5.4. [gedaagde] stelt zich op het standpunt dat hij niet gebonden is mee te werken omdat de overeenkomsten ontbonden dan wel vernietigd zijn.

- 5.5. Wat betreft het beroep op ontbinding van de overeenkomsten heeft [gedaagde] het volgende aangevoerd.

Partijen zijn in afwijking van de standaardovereenkomst van Grondzaken overeengekomen dat [gedaagde] tot aan de overdracht van de percelen vrijblijvend de overeenkomsten kon ontbinden. Dat volgt volgens [gedaagde] uit een e-mail van 13 juni 2023 van het notaris kantoor dat de leveringen zou verzorgen. [gedaagde] verwijst daarbij naar de passage: *'Indien u ook maar enigszins twijfelt dan verzoek ik u mij dat te laten weten. Bij twijfel zal de overdracht niet plaatsvinden en de verkoper accepteert dat ook. Indien u mij bevestigt dat u instemt met deze speculatieve aankoop, dan zal de overdracht door mij worden verzorgd.'*

Partijen hebben deze afspraak volgens [gedaagde] gemaakt omdat [gedaagde] vrijwel continu twijfelde over de aankoop van de percelen. De betrokken notaris heeft naderhand weliswaar laten weten dat met de passage bedoeld zou zijn dat de overdracht in geval van twijfel niet bij hem maar bij een andere notaris zou plaatsvinden, en dat hiermee niet bedoeld wordt op de mogelijkheid van ontbinding, maar [gedaagde] meent dat hij het bericht, gelet op de heldere bewoordingen, de bron waaruit het afkomstig is en de voorgeschiedenis tussen koper en verkoper heeft mogen interpreteren als een ontbindingsmogelijkheid.

- 5.6. De voorzieningenrechter verwerpt dit verweer.

Op de notaris rust een zorgplicht die inhoudt dat hij partijen bij een door hem op te maken akte voldoende moet informeren en zo nodig waarschuwen. Onderdeel van die zorgplicht is dat hij zich bij het verlijden van de akte ervan dient te overtuigen dat hetgeen in die akte wordt opgenomen ook daadwerkelijk door de partijen is begrepen en gewild. De notaris kan aan deze verplichting voldoen door de inhoud van de akte door te nemen en partijen specifiek te wijzen op opmerkelijkheden. Als blijkt, zoals hier, dat de rechtsgeldigheid van de in de akte vervatte

overeenkomst door de koper wordt aangevochten, dan zal de notaris de akte niet kunnen verlijden zonder dat de rechter, al dan niet in kort geding, daaromtrent duidelijkheid verschaft.

De e-mail van de notaris kan niet zo worden opgevat dat de verkoper alsnog een ontbindende voorwaarde in een reeds eerder getekende overeenkomst heeft willen opnemen met die strekking. Deze e-mail creëert dus geen ontbindingsgrond voor [gedaagde]. Uit de overeenkomsten zelf volgt evenmin dat partijen een ontbindingsmogelijkheid hebben opgenomen.

- 5.7. [gedaagde] beroept zich voorts op vernietiging van de overeenkomsten, op grond van dwaling, bedrog en oneerlijke handelspraktijk.

[gedaagde] stelt dat Grondzaken kavels grond verkoopt met de suggestie dat deze kavels bijzondere potentie hebben om van bestemming te wijzigen en daarmee sterk in waarde te stijgen. [gedaagde] stelt zich op het standpunt dat Grondzaken mededelingen heeft gedaan waardoor op onjuiste gronden vertrouwen wordt gewekt in de soliditeit van de propositie. De handelspraktijk is misleidend nu informatie is verstrekt die feitelijk onjuist is, althans de gemiddelde consument misleidt, mede gelet op de algemene presentatie van de informatie over de aard van het product en de voornaamste kenmerken van het product. Ook is sprake van een exorbitant verschil tussen het bedrag dat Grondzaken zelf betaalde voor de grond en het bedrag per m² dat zij bij [gedaagde] in rekening brengt.

- 5.8. Grondzaken stelt zich op het standpunt dat zowel zij, als de door haar ingeschakelde verkooporganisatie Eigen Grond, uitgebreid informatie verstrekken over de risico's van de transacties en de eigenschappen van de aan te kopen percelen.

Het gaat om percelen die de kans hebben om op langere termijn een bestemmingsplanwijziging te ondergaan waardoor de waarde vermeerdert. Het speculatieve karakter en de lange looptijd van de belegging worden op verschillende manieren aan de (potentiële) koper kenbaar gemaakt:

- a. in de verkoopbrochures die aan [gedaagde] zijn gezonden
- b. in het verkoopgesprek
- c. in de koopovereenkomst
- d. in de informatieformulieren 'Weet wat u doet!' die bij de transacties zijn gebruikt en door [gedaagde] zijn ondertekend
- e. in de verificatiegesprekken die Grondzaken met [gedaagde] heeft gevoerd
- f. op de website van Grondzaken, www.grondzakennederland.nl.

- 5.9. De voorzieningenrechter zal de hierboven genoemde aspecten hierna bespreken. Hij ziet aanleiding om eerst – deels ambtshalve – een aantal inleidende opmerkingen te maken.

- 5.10. De heersende opvatting omtrent transacties als de onderhavige is dat zij niet zijn te beschouwen als een beleggingsproduct in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft), omdat de verkoper geen rol heeft in het beheer.

Aan de juistheid van die opvatting moet wat betreft de onderhavige transacties worden getwijfeld. De transactie wordt aangegaan met een beleggingsoogmerk en de omvang van de tegenprestatie wordt door de verkoper verdedigd met een betoog dat deze de verwachtingswaarde van de grond reflecteert. Die waarde zal bij versnipperde grond echter *alleen kunnen worden gerealiseerd* als de grond weer wordt samengevoegd tot een geheel dat de belangstelling van ontwikkelaars kan wekken. Dat is de achtergrond van de regeling die in artikel 10 van de koopovereenkomst is opgenomen. Die regeling legt een aanbiedingsplicht op de koper (of zijn rechtsopvolgers) en veronderstelt een activiteit van de verkoper (of een persoon waaraan het recht om de aanbiedingsplicht in te roepen is overgedragen). Het handelen dat door de bepaling wordt verondersteld om het rendement van de belegging te realiseren (en waartoe Grondzaken zich bevoegdheden heeft voorbehouden) is bij uitstek handelen dat kwalificeert als *beheer* van de belegging. Beschouwing van de eventuele verpachting van de grond of het maaien van het gras als de dominante beheersactiviteit is een miskenning van de strekking van dit type transacties als grondspeculatie, doet aldus de strekking van de Wft geweld aan, en is daarom uit een oogpunt van consumentenbescherming maatschappelijk gezien moeilijk te aanvaarden.

- 5.11. De aard van de transactie – beleggen met beheer – zou implicaties kunnen hebben voor de omvang van de zorgplicht die op de aanbieder van de gronden rust. Inspiratie voor de invulling daarvan is te vinden in de rechtspraak inzake financiële beleggingsproducten. Die zorgplicht omvat onder meer onderzoek naar het vermogen van de koper om de essentie van de belegging te begrijpen en van de beweegredenen van de koper om de transactie aan te gaan. Niet gebleken is hier dat zodanig onderzoek (op serieus te nemen wijze) heeft plaatsgevonden.
- 5.12. Maar ook wanneer de hier verdedigde opvatting een stap te ver zou zijn, zijn er een aantal zwaarwegende redenen om niet mee te gaan in het verlangen van Grondzaken tot snelle afronding van de transactie.
- 5.13. Het betreft hier een geleidelijk aan in toenemende mate omstreden geraakte handel. In een recente brief aan de Tweede Kamer, ingezonden naar aanleiding van het debat over deze grondhandel waarnaar [gedaagde] in zijn conclusie van antwoord heeft verwezen, wordt daarover door de Minister van Financiën onder meer het volgende geschreven:

'RTL Nieuws en het FD hebben de afgelopen jaren met enige regelmaat bericht over handel in opgeknipte landbouwgrond. In de artikelen wordt geschreven dat deze landbouwgrond door grondhandelaren voor een relatief lage prijs wordt opgekocht en veelal aan particulieren wordt doorverkocht voor een veelvoud van de oorspronkelijke prijs. Daarbij wordt volgens de berichtgeving door de grondhandelaren de, meestal onjuiste, suggestie gewekt dat er een omgevingsplanwijziging op komst is, waardoor de grond in waarde zal toenemen. Dat van dergelijke onjuiste suggesties sprake is, blijkt ook uit een uitspraak van de Rechtbank Noord-Holland van 24 augustus 2022. ¹ Uw Kamer heeft over deze problematiek verschillende keren vragen gesteld.

Over de exacte omvang en aard van de onderhavige problematiek, en in hoeverre de grondhandelaren zich van oneerlijke handelspraktijken bedienen, is nog altijd veel onduidelijk. Wij hebben hier naar aanleiding van uw verzoek over gesproken met de betrokken ministeries, het Kadaster en de toezichthouders AFM en ACM. Schattingen van het aantal kopers van versnipperde percelen lopen uiteen, waarbij onduidelijk is of al deze kopers ook daadwerkelijk zijn gedupeerd. Zo is onder meer een aantal locaties bekend waarbij wel degelijk sprake was van een (lucratieve) wijziging van de juridisch-planologische bestemming. Maar ook wanneer de wijziging van de juridisch-planologische bestemming van de grond (vooralsnog) uitblijft, wil dat niet per se zeggen dat de koper gedupeerd is, bijvoorbeeld wanneer een koper een geïnformeerde en weloverwogen investeringskeuze heeft gemaakt. Voor andere locaties geldt echter dat, conform de berichtgeving, transacties gebaseerd zijn op door grondhandelaren gewekte verwachtingen omtrent bestemmingswijziging. In die gevallen worden kopers mogelijk verleid om een (te) hoge prijs te betalen voor grond zonder verwachtingswaarde. Een partij uit de taxatiepraktijk schat in dat de waarde zelfs lager kan liggen dan de agrarische waarde vanwege de complexe eigendomssituatie.

Overigens merken wij op dat als de bestemming van grond inderdaad wijzigt, zodat de kopers die grond kochten van grondhandelaren niet gedupeerd zijn, dit maatschappelijk gezien nog steeds nadelige gevolgen voor gebiedsontwikkeling kan hebben. In de brief die uw Kamer onlangs heeft ontvangen over de modernisering van het grondbeleid komen dergelijke nadelen van versnipperd eigendom ook aan de orde. Het vertraagt doorgaans de onderhandelingen die gemeenten voeren, waardoor gebiedsontwikkeling te traag en te duur wordt. Dat heeft een nadelig effect op het realiseren van de maatschappelijke opgaven, zoals woningbouw. Ook om die reden is het belangrijk speculatieve grondhandel te voorkomen.

In 2021 is op basis van cijfers van het FD en het CBS aangegeven dat de ongewenste versnippering (op basis van die gegevens) ca. 2.300 hectare van de 1.815.160 hectare cultuurgrond betrof, ofwel ongeveer 0,13%. Uit een recentere, eerste inventarisatie van het Kadaster blijkt dat er in de afgelopen tien jaar maximaal 700 percelen landbouwgrond zijn opgeknipt op bijna 10 miljoen percelen in Nederland. Hierdoor lijkt de omvang in eerste instantie gering, maar deze 700 percelen zijn opgeknipt in

circa 17.000 kleinere percelen.. Dat betekent niet dat er ook zo veel potentiële gedupeerden zijn. In eerdergenoemde rechtszaak had één koper verspreid over Nederland 59 van zulke percelen gekocht. Daarnaast is nog niet bekend of er een trend waarneembaar is in het opknippen van percelen landbouwgrond.

(...)

Grootschalige perceelsplitsingen als gevolg van grondhandel, ook wanneer geen gebiedsontwikkeling is voorzien, hebben ook negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de kadastrale registratie die tot maatschappelijk ongewenste effecten leidt. Het grote aantal belanghebbenden dat nodig is om tot grensvaststelling te komen belemmert de rechtszekerheid in het vastgoedverkeer en de economische ontwikkeling van percelen. Doordat deze situatie jarenlang kan voortduren staan er ook overleden rechthebbenden in de registratie, zonder dat duidelijk is wie hun erfgenamen zijn (rechthebbenden zijn niet verplicht een verklaring van erfrecht in te schrijven). Bij rechtspersonen die rechthebbende zijn, is er het risico dat zij niet meer bestaan (bijvoorbeeld door faillissement). Hierdoor worden percelen de facto onverkoopbaar.

Uit het voorgaande blijkt dat nog veel onduidelijk is over de aard en de omvang van het probleem. Omdat het voor het identificeren van de juiste oplossing van belang is om beter zicht te hebben op de omvang en aard van het probleem, zullen wij uitgebreider onderzoek doen samen met de minister voor Rechtsbescherming, de AFM, de ACM, het BFT en het Kadaster. We zullen hierbij nadrukkelijk de suggesties die gedaan zijn in het recente rondetafelgesprek dat u heeft georganiseerd over "dubieuze grondhandel" meenemen.

Het Kadaster zal breder en diepgaander onderzoek uitvoeren naar de ontwikkeling van grondhandel door de tijd heen, de spreiding over Nederland en de vraag of en zo ja, in welke mate versnipperde percelen mogelijk tot ontwikkeling kunnen komen. Over dit onderzoek zult u na de zomer worden geïnformeerd.

De minister voor VRO heeft naar aanleiding van de motie van de leden Minhas (VVD) en Boulakjar (D66) om te onderzoeken of en hoe op korte termijn een splitsingsverbod kan worden ingevoerd, toegezegd breder onderzoek te zullen uitvoeren om te komen tot het meest effectieve middel om de speculatieve handel en splitsing van (vruchtbare) landbouwgrond te voorkomen en tegen te gaan. ² Daarbij zal ook de verkenning naar een heffing ter voorkoming van speculatieve grondhandel, zoals aangekondigd in de brief over modernisering van het grondbeleid, worden meegenomen. Naar verwachting zal de Kamer hiervan de resultaten in het voorjaar van 2024 ontvangen.'

Tegen deze achtergrond wordt omtrent de onderhavige casus het volgende overwogen.

5.14. Van de door gedaagde ingeroepen vernietigingsgronden is de oneerlijke handelspraktijk – mede gezien de hiervoor weergegeven beschouwingen – het meest in aanmerking komende kader om de zaak in te beoordelen. Dat kader kan als volgt worden weergegeven.

5.14.1. Artikel 6:193b lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat een handelaar onrechtmatig handelt indien hij een handelspraktijk verricht die oneerlijk is. Het begrip handelspraktijk is in artikel 6:193a lid 1 sub b BW omschreven als iedere handeling, omissie, gedraging, voorstelling van zaken of commerciële communicatie, met inbegrip van reclame en marketing, van een handelaar, die rechtstreeks verband houdt met de verkoopbevordering, verkoop of levering van een product aan consumenten.

5.14.2. Op grond van artikel 6:193b lid 2 BW is een handelspraktijk oneerlijk indien een handelaar handelt:

- a. in strijd met de vereisten van professionele toewijding, en
- b. het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of kan worden beperkt, waardoor de gemiddelde consument een

besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

5.14.3. Artikel 6:193b lid 3 BW bepaalt dat een handelspraktijk in het bijzonder oneerlijk is indien een handelaar:

- a. een misleidende handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 6:193c tot en met 6:193g BW;
- b. een agressieve handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 6:193h en 6:193i BW.

5.14.4. Een handelspraktijk is misleidend indien informatie wordt verstrekt die feitelijk onjuist is of die de gemiddelde consument misleidt of kan misleiden, al dan niet door de algemene presentatie van de informatie (artikel 6:193c lid 1 BW). Het artikel geeft vervolgens een aantal voorbeelden van misleidende informatie. Het gaat om handelspraktijken waarbij de handelaar foutieve informatie verstrekt – niet gebaseerd op de waarheid – of informatie verstrekt die door de wijze van presentatie, hoewel feitelijk gezien correct, op een of andere manier de consument bedriegt. Beslissend is of de (onjuiste) informatie de gemiddelde consument er toe kan brengen om een besluit over een transactie te nemen dat hij anders niet had genomen.

5.14.5. Artikel 6:193h BW bepaalt dat een handelspraktijk in haar feitelijke context, al haar kenmerken en omstandigheden in aanmerking genomen, agressief is indien door intimidatie, dwang, waaronder het gebruik van lichamelijk geweld, of ongepaste beïnvloeding, de keuzevrijheid of de vrijheid van handelen van de gemiddelde consument met betrekking tot het product aanzienlijk wordt beperkt of kan worden beperkt waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

5.14.6. Op grond van artikel 6:193j sub 3 BW is een overeenkomst die als gevolg van een oneerlijke handelspraktijk tot stand is gekomen, vernietigbaar. Deze bepaling ziet op alle oneerlijke handelspraktijken die jegens de consument zijn verricht en waardoor er een overeenkomst is gesloten, maar niet (ook) op oneerlijke handelspraktijken die jegens de consument zijn verricht nadat een overeenkomst is gesloten. Voor deze situaties blijven andere rechtsmiddelen openstaan, zoals een vordering tot schadevergoeding. De consument kan op grond van artikel 3:50 en 3:51 BW de overeenkomst via een buitengerechtelijke, schriftelijke verklaring respectievelijk een vordering tot vernietiging bij de rechter vernietigen. Aan de hand van dit kader zal worden ingegaan op de schriftelijke informatieverstrekking en de gang van zaken rond de totstandkoming van de transactie.

De schriftelijke informatie

5.15. De informatie waarmee het onderhavige (beleggings)product in de markt is gezet, staat op gespannen voet met de sub 5.14.4 weergegeven normen. [gedaagde] heeft terecht aangevoerd dat sprake is van mededelingen waardoor *'op onjuiste gronden vertrouwen wordt gewekt in de soliditeit van de propositie'*. De brochures die aan [gedaagde] zijn overhandigd bevatten weliswaar waarschuwingen, maar die worden tenietgedaan door uitlatingen als: *'grond stijgt normaliter over de jaren in waarde, door autonome waardegroei'* en *'grond is ten opzichte van ander bezit, op langere termijn relatief waardeverast'*. Gegeven de gehanteerde verkoopprijzen zijn dit bij uitstek 'misleidende suggesties van soliditeit'.

Verder is de introducerende pagina 'aankoop in grondposities' gezien tegen de achtergrond van de transacties waarom het in deze procedure gaat, misleidend waar het poneert: 'Grond is vrij verhandelbaar'. Voor zover dat statement in zijn algemeenheid al waarheidsgehalte toekomt, is dat wat betreft de onderhavige handel kwestieus. De breed gevolgde praktijk van versnippering breng mee dat men voor het realiseren van het rendement afhankelijk is van aanwijzing van een afnemer door de verkoper en van de condities die in die gevallen tussen verkoper en afnemer overeengekomen worden. Grondzaken heeft in artikel 10 van de koopovereenkomst een regeling opgenomen die er toe strekt om deze horde te nemen, maar alleen als het Grondzaken (of haar

rechtsoptvolger) uitkomt. In het 'Weet wat u doet!' formulier wordt zelfs met zoveel woorden opgemerkt dat Grondzaken geen enkele vorm van inspanningsverplichting heeft vanaf het moment dat de koper eigenaar is. De regeling komt er in haar samenhang bezien op de koper beschouwd op neer dat [gedaagde] de grond na bestemmingsplanwijziging verplicht moet aanbieden aan een door Grondzaken aan te wijzen derde partij, maar dat Grondzaken kan weglopen op het moment dat haar dat uitkomt.

- 5.16. Bij het uitblijven van de bestemmingswijziging is de voorgespiegelde vrije verhandelbaarheid een lege dop. Gegeven de op verwachtingswaarde gebaseerde aankoopprijs is immers niet aannemelijk dat er zonder bestemmingswijziging ooit nog ruimte is voor rendement. De vrije verhandelbaarheid bestaat in de vrijheid om verlies te lijden.
- 5.17. Grondzaken heeft aangevoerd dat zij grote hoeveelheden grond ter aankoop krijgt aangeboden, waarna zij een uitgebreid vooronderzoek verricht naar de geschiktheid en de mogelijkheden van het perceel. Als blijkt dat het perceel de potentie heeft om in waarde te stijgen, maakt Grondzaken pas de keuze voor een perceel. Percelen met belemmerende factoren worden er zo uitgefilterd, aldus Grondzaken.
- 5.18. In reactie daarop heeft [gedaagde] aangevoerd dat Grondzaken die onderzoeken niet laat zien. Dat geeft inderdaad te denken. Ook in de brochures wordt niet kenbaar gerefereerd aan stukken die als 'onderzoeken van te verwachten planologische ontwikkelingen' zijn te duiden. De brochures bevatten een opeenstapeling van beschouwingen die aan diverse bronnen zijn ontleend en die in hun onderlinge samenhang kennelijk tot doel hebben, althans voornamelijk geschikt zijn, om aannemelijk te maken dat het gaat om een perceel of percelen met 'potentie'. De selectie is gedaan door Grondzaken en er is geen enkele garantie dat de bronnen:
- op juiste informatie zijn gebaseerd
 - niet achterhaald zijn door nieuwere ontwikkelingen
 - representatief zijn voor wat er over de grond bekend is
 - een volledig beeld geven van de aspecten die ter bepaling van de 'potentie' van belang zijn.
- 5.19. Belangrijker is nog dat er in de brochure geen enkele poging wordt ondernomen om een inschatting te geven van de *grootte van de kans* op een aanvaardbaar rendement. Grondzaken heeft doen betogen dat dit 'niet kan', maar daarin gaat de voorzieningenrechter niet mee. Er is in Nederland inmiddels met betrekking tot deze grondhandel een behoorlijke historie opgebouwd. Aannemelijk is dat de daarin besloten liggende data³ kunnen worden gebruikt om beredeneerde inschattingen te maken aangaande de gemiddelde kans op rendement en de gemiddelde omvang van dat rendement, een en ander afgezet in de tijd.
- Bij het ontbreken van dergelijke gegevens behoort in een brochure met betrekking tot deze handel te worden vermeld dat gemiddeld genomen de kans dat er in de komende vijftien jaar een bestemmingswijziging plaatsvindt heel klein is⁴. Die vermelding ontbreekt hier. Ook een ontvullende tekst als die in de hiervoor weergegeven notariële Belehrung is niet opgenomen.
- 5.20. Verder valt op dat met geen woord wordt ingegaan op onzekere omstandigheden die de kans op rendement verkleinen. Te denken valt onder meer aan:
- de stikstofproblematiek en de mogelijk impact die dat heeft voor de betrokken locaties
 - de attitude van gemeentelijke overheden, die in het algemeen gesproken niet erg genegen lijken te zijn om de onderhavige handel te faciliteren
 - de mogelijkheid dat de verkoper zijn hiervoor sub 5.10 omschreven beheerrol te zijner tijd niet invult omdat de handel inmiddels is gestaakt (bijvoorbeeld omdat deze maatschappelijk zo omstreden is geraakt dat het geen verdienmodel meer biedt), dan wel de betrokken ondernemers hun schaapjes op het droge hebben of om andere redenen niet langer actief zijn.
- 5.21. Voor wat betreft de informatie die op de website van Grondzaken staat, geldt hetzelfde als voor wat in de brochures staan vermeld: relevante informatie bestaande uit verifieerbare onderzoeken over de potentie van de propositie en de kans op rendement bij de aankoop van percelen

ontbreekt.

De schriftelijke informatie is aldus inhoudelijk onder de maat en overduidelijk meer ter aanprijzing dan ter voorlichting bedoeld.

De wijze van totstandkoming van de transacties

5.22. De wijze waarop de onderhavige transacties tot stand zijn gekomen is mogelijk in strijd met de sub 5.14.5 weergegeven norm. De voorzieningenrechter stelt in dit verband het volgende vast.

Het initiatief voor de onderhavige transacties is uitgegaan van Grondzaken. Ter zitting heeft [gedaagde] toegelicht dat hij door verschillende personen die werkzaam zijn bij Grondzaken telefonisch werd benaderd. In totaal ging het om vijftien tot twintig telefoongesprekken. Tijdens deze gesprekken zijn hem zogezegd *gouden bergen* beloofd: realisatie van een drie tot vijf maal zo grote winst. Dit kon weliswaar drie tot tien jaar duren, maar niet meer dan dat. Daarnaast hebben vier fysieke gesprekken bij [gedaagde] thuis plaatsgevonden, waarbij Grondzaken direct met de contracten op tafel kwam. Voorafgaand aan deze gesprekken had [gedaagde] nog geen brochures over de verschillende percelen ontvangen.

[gedaagde] zegt aldus veel druk te hebben ervaren en niet in de gelegenheid te zijn gesteld om de contracten eerst rustig door te lezen, alvorens hij tot ondertekening daarvan overging. Pas na de ondertekening, toen hij de contracten en brochures doorlas, ontstond bij hem steeds meer de indruk dat hij was misleid.

5.23. Grondzaken heeft dit betoog op onderdelen betwist, maar de voorzieningenrechter ziet in de aard van de transacties en de wijze waarop deze tot stand zijn gekomen, gegeven de consumentbeschermende strekking van het sub 5.14 weergegeven normenkader, aanleiding om er *vooral* nog wel betekenis aan toe te kennen.

Daarbij speelt mee dat de voorzieningenrechter de indruk heeft dat Grondzaken zo gretig is geweest om transacties te realiseren dat zij is vergeten zich te verdiepen in de vraag of ze hier van doen had met een cliënt die het vermogen had om het aanbod voldoende kritisch te bejegenen. Daarvoor is allereerst redengevend dat het opvallend is dat [gedaagde] al na het eerste fysieke bezoek van Grondzaken zijn twijfel uitte over de aankoop. Die twijfel was reden voor Grondzaken om opnieuw bij [gedaagde] langs te gaan, welk bezoek vervolgens direct heeft geresulteerd in een nieuwe aankoop van een perceel. Dat duidt erop dat niet het vereiste van professionele toewijding maar 'hard sell' de leidende drijfveer is geweest.

Een zorgvuldige verkoper van een speculatief product als het onderhavige die twijfel bespeurt aan de kant van de (aspirant) koper moet zich immers zorgen gaan maken om de zuiverheid van de wilsvorming en zou de wens om meteen opnieuw te 'scoren' in toom moeten houden. Dat geldt temeer waar het gaat om transacties als deze, waarmee tonnen zijn gemoeid.

5.24. Verder is niet weersproken dat de vier bezoeken zijn omringd door vijftien tot twintig telefoongesprekken. Het zijn juist die telefoongesprekken die door [gedaagde] als pressie zijn ervaren. De gesprekken zijn niet vastgelegd, zodat niet valt te controleren wat er is verhandeld.

De voorzieningenrechter kent in dit verband betekenis toe aan de omstandigheid dat – naar niet is weersproken – Grondzaken is opgezet door personen die eerder binnen Groza⁵ een belangrijke rol speelden. Het lijkt erop dat ze de essentie van het businessmodel van deze onderneming hebben overgenomen: brochures die een mengeling van peptalk en waarschuwingen bevatten. De verkoop zelf vindt, na herhaalde en actieve benadering vanuit Grondzaken, mondeling plaats. De mondelinge verkooppraktijk blijkt toereikend te zijn om bij goedgelovige of gretige kopers het effect van de waarschuwende woorden op schrift volledig te 'neutraliseren'.

Onderdeel van het hier gehanteerde businessmodel lijkt te zijn dat de verkoper actief zoekt naar beïnvloedbare kopers van het soort dat zich meer door mondeling plaatsvindende verkoopansporingen dan door schriftelijk vastgelegde waarschuwingen laat leiden.

Reeds hierom legt het 'Weet wat u doet!' formulier geen doorslaggevend gewicht in de schaal.⁶

5.25. Dan is er verder nog de indruk die [gedaagde] tijdens de mondelinge behandeling maakte. Hij lijkt het type persoon dat je veel kunt wijsmaken en maakte niet de indruk het vermogen te hebben om belegging in dit soort transacties op resultaat in de tijd te vergelijken met andere beleggingsmogelijkheden (of met het meespelen in een loterij).

[gedaagde] heeft ter zitting ook aangevoerd dat hij mentale problemen heeft die meebrengen dat hij makkelijk te beïnvloeden is en niet goed bestand is tegen druk.

Het is niet duidelijk in hoeverre Grondzaken dat al in de eerste contacten is opgevallen, maar het beeld dat oprijst uit het gehele verloop van de contacten spoort met deze typering en kan Grondzaken niet zijn ontgaan. Uit de in zoverre niet weersproken verklaringen van [gedaagde] volgt dat hij de koopovereenkomst niet had gelezen toen hij tekende. Ook dit moet Grondzaken zijn opgevallen.

5.26. Grondzaken lijkt zich van de implicaties van dit een en ander voor de vraag of zij op een aanvaardbare wijze tot de onderhavige koopovereenkomst is gekomen tot op heden onvoldoende rekenschap te hebben gegeven.

De verificatiegesprekken

5.27. De ratio van de verificatiegesprekken is het controleren of een koper die een overeenkomst heeft getekend ook nadat hij enige bedenktijd heeft gehad bewust blijkt geeft van het bestaan van die wil. In de onderhavige situatie heeft [gedaagde] vrij spoedig nadat hij formeel gebonden is geraakt (door ondertekening van de koopovereenkomsten) meermaals kenbaar gemaakt dat hij twijfels heeft. Desondanks heeft het handelen van Grondzaken er steeds toe geleid dat [gedaagde] overging tot een nieuwe grondaankoop. Die handelwijze is niet in lijn met de ratio van de verificatie, voor zover die ertoe zou moeten leiden dat Grondzaken tevreden kopers wil behouden.

5.28. Aan Grondzaken kan worden toegegeven dat de stelplicht en de bewijslast voor de misleiding en de druk op [gedaagde] rust en dat daaraan vooralsnog niet toereikend is voldaan. Maar voor afwijzing van de vordering in dit kort geding is – bij in brede kring onwenselijk geachte transacties als de onderhavige – ruimschoots voldoende dat er kan worden getwijfeld aan de rechtsgeldigheid ervan.

De bodemprocedure kan worden gebruikt om de gang van zaken verder uit te diepen. [gedaagde] heeft ter zitting opgemerkt dat hij bij zijn vriendin woonde en dat deze 'het proces heeft meegehoord'. Zij kan als getuige worden gehoord. Verder kan [gedaagde] er voor zorgen dat hij de stellingen omtrent zijn grote beïnvloedbaarheid met serieus te nemen medische gegevens onderbouwt.

Tot slot

5.29. De onderhavige casus valt in de categorie waarin het lot van de argeloze koper overwegend bepaald wordt door de omvang van de zorgplicht die op de verkoper rust.

De voorzieningenrechter heeft de indruk dat de opvattingen op dit terrein aan het schuiven zijn. Er is mede om die reden aanleiding om door afwijzing van de vordering ruimte te bieden voor een debat in een bodemprocedure over de vraag of de zorgplicht die verkopers te dien aanzien aan de dag moeten leggen niet nader moet worden ingevuld, voordat de transactie wordt geëffectueerd.

Deze voorzieningenrechter is van oordeel dat het door verkopers als Grondzaken in de markt gezette product tot op heden te weinig is benaderd met een open oog voor wat het is: een bedrijfsmatig en systematisch in de markt gezette speculatieve belegging die in essentie niet veel meer is dan een (zeer kostbaar) lot in een loterij, zonder dat dit er in ronde bewoordingen bij wordt verteld.

Proceskosten

5.30. Grondzaken zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [gedaagde] worden begroot op:

- griffierecht € 2.277,00

- salaris advocaat 1.079,00

Totaal € 3.356,00

6 De beslissing

De voorzieningenrechter

6.1. wijst de vorderingen af,

6.2. veroordeelt Grondzaken in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde] tot op heden begroot op € 3.356,00, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na dagtekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.3. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. A.H. Schotman en in het openbaar uitgesproken in tegenwoordigheid van de griffier mr. A. de Bert op 10 augustus 2023.⁷

Tegen dit vonnis kan hoger beroep worden ingesteld bij het Gerechtshof te Amsterdam binnen vier weken na de dag van de uitspraak. Het beroep moet worden ingesteld door tussenkomst van een advocaat.

Als het vonnis uitvoerbaar bij voorraad is verklaard, heeft het vonnis al wel geldende werking zolang op het (eventuele) beroep niet is beslist.

¹ Rb. Noord-Holland 24 augustus 2022, *ECLI:NL:RBNHO:2022:8323*.

² Kamerstuk 34 682 nr. 172.

³ In de hiervoor geciteerde kamerbrief zijn data opgenomen waarbij aansluiting zou kunnen worden gezocht.

⁴ De handvol 'voorbeelden' van rendement waarmee in procedures als deze pleegt te worden geschermd, ligt in de orde van grote van 10-15 gevallen. Op een deel daarvan is bij nadere beschouwing wat af te dingen. Wanneer men dit aantal relateert aan het aantal transacties dat gedurende de afgelopen 10-15 jaar heeft plaatsgevonden, lijkt een positievere typering allerminst gerechtvaardigd.

⁵ Zie de in noot 1 vermelde uitspraak.

⁶ Als Grondzaken er werkelijk op uit is om aspirant-kopers tegen de gevolgen van eigen lichtzinnigheid, ondoordachtzaamheid of gebrek aan kennis te beschermen, zou zij een praktijk moeten hanteren waarin de koopovereenkomst pas bindt zodra deze met actieve tussenkomst van de notaris is vastgelegd.

⁷ Conc.: 1589
