

ECLI:NL:RBAMS:2025:6007

Instantie	Rechtbank Amsterdam
Datum uitspraak	18-08-2025
Datum publicatie	28-08-2025
Zaaknummer	C/13/754684 HA ZA 24-865
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Proceskostenveroordeling
Inhoudsindicatie	koop woning; informatieplicht verkoper; mededelingsplicht
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Amsterdam

Civiel recht

Zaaknummer: C/13/754684 / HA ZA 24-865

Vonnis van 2 juli 2025

in de zaak van

[eiser] ,

wonende te [woonplaats] ,

eiser (hierna: [eiser]),

advocaat: mr. J.C.P. van der Heijden,

tegen

1 [gedaagde 1] ,

2. [gedaagde 2],

beiden wonende te [woonplaats] ,

gedaagden (hierna: [gedaagde 1] en [gedaagde 2]),

advocaat: mr. P.A. van Lange.

1 De procedure

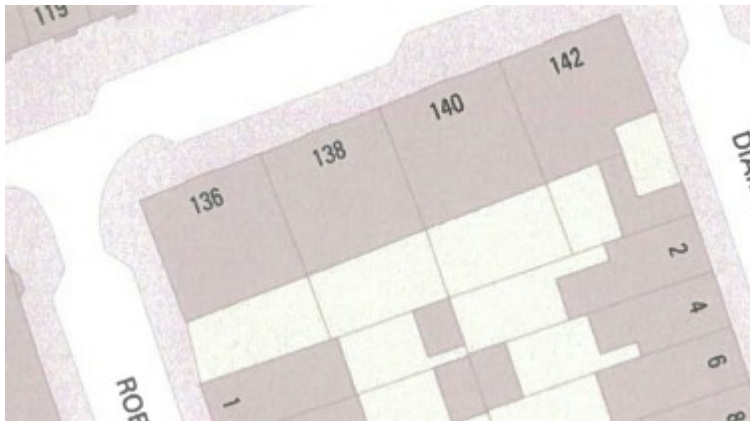
1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 23 juli 2024 met producties 1 tot en met 23,
- de conclusie van antwoord met producties 1 tot en met 32,
- de tussenbeslissing van 29 januari 2025 waarin een mondelinge behandeling is bepaald,
- de akte overlegging producties 24 tot en met 28 van [eiser] ,
- de akte overlegging producties 33 en 34 van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] ,
- op 21 mei 2025 heeft de mondelinge behandeling plaatsgevonden, waarbij zijn verschenen [eiser] met mr. Van den Heijen en [gedaagde 2] met mr. Van Lange en waarbij de advocaten ieder hun spreekantekeningen hebben overgelegd en voorgedragen. Er is een verkort proces-verbaal opgemaakt en de aantekeningen van de griffier zijn in het dossier gevoegd.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [eiser] had een woning aan de [adres 1] (hierna: de **woning**). De woning bevindt zich op een bovenverdieping van een pand dat in appartementsrechten is gesplitst, waarmee een vereniging van eigenaars werd opgericht als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e BW (hierna: de **VvE**). Dit pand met nummer [locatie 1] is onderdeel van een bouweenheid uit 1889, samen met de panden aan weerszijden met nummers [locatie 2] , [locatie 3] en [locatie 4] . Op een kaart ziet dit er als volgt uit:



2.2. In de notulen van de VvE-vergadering van 4 februari 2021 staat achter Fundering:

Er is twijfel bij de VvE of de fundering wel in orde is. Het lijkt erop (op basis van meetpunten) dat het pand verzakt. Als dat zo is zou de VvE nu al moeten gaan sparen voor funderingsherstel. De VvE geeft aan dat te willen laten onderzoeken. Beheerder zal een bouwkundige vragen om op basis van de beschikbare gegevens te kijken naar de staat van de fundering. ()

2.3. Bouwburo Bollenstreek uit Hillegom (hierna: **Bollenstreek**) is door de VvE ingeschakeld om de fundering te onderzoeken. Dit betrof zowel archiefonderzoek als het meten van zakking met meetbouten. Op 9 februari 2021 deelde Bollenstreek de volgende conclusies en adviezen:

*A) Uit de meetreeks op meetbout 12981626 blijkt dat sprake is van voortgaande en licht versnellende zakking: de door Lankelma BV in 2005 uitgesproken hoopvolle verwachting dat " **de** zakking mogelijk nog **tot** staan komt" komt dus niet uit, integendeel.*

B) Reeds in 2006 is door Lankelma BV zelfs zonder nader gravend onderzoek geadviseerd om de fundering van [locatie 1] te vervangen, doch kennelijk zijn er redenen geweest bij zowel de pandeigenaar als het Stadsdeel [naam stadsdeel] om dit advies te negeren; die redenen zijn vooralsnog niet duidelijk.

C) Lankelma BV vermoedt reeds in 2005 dat er sprake is van een gebrek aan de fundering, waarbij schade door droogstand in feite kan worden uitgesloten, dit betekent dat:

- hetzij de houtkwaliteit van palen en/of funderingshout ernstig aangetast is/raakt;*
- dan wel de verbinding palen/fundering (deels) faalt;*
- dan wel de palen onvoldoende draagvermogen vinden op de bodemlaag.*

D) De gevonden meetwaarden in combinatie met de doorgaande zakking geven het aandeel absolute zakking in aanmerking nemende aanleiding voor toekenning van Funderingscode III, wat in feite betekent dat funderingsherstel op termijn doorgaans wordt 10-15 jaar aangehouden onvermijdelijk is.

URGENTIE

Zolang de zakking over het gehele blok relatief gelijkmatig voortschrijdt, zal de samenhang van het gebouw niet in gevaar komen en zijn de panden veilig te gebruiken.

De urgentie van funderingsherstel lijkt daarom op dit moment nog niet hoog, er is dus nog tijd om de benodigde fondsen bijeen te brengen én om er voor te zorgen dat ALLE eigenaren van het blok mee gaan werken aan funderingsherstel.

Funderingsherstel van uitsluitend [locatie 1] of enig ander afzonderlijk deel van het blok moet in dezen ten stelligste worden ontraden, immers zal de doorgaande zetting van de alsdan nog niet gestabiliseerde delen onherroepelijk gaan leiden tot ernstige structurele schade, ook aan het gestabiliseerde deel.

()

- 2.4. Op 10 maart 2022 is een rapport verschenen van Fugro NL Land B.V. (hierna: **Fugro**) met onderzoek naar de funderingskwaliteit van de panden met nummers [locatie 2] en [locatie 4] . Bij de funderingsinspectie van Fugro bleek het onmogelijk om een inspectieput diep genoeg te graven om funderingspalen te kunnen beoordelen, door de grote mate waarin grondwater toestroomde. Fugro heeft daarnaast archiefonderzoek verricht en de zakkingsnelheid bepaald door vloerpeilen te vergelijken. Fugro concludeert uiteindelijk:

*Op basis van het uitgevoerde onderzoek is Fugro van mening dat de fundering van het pand **[locatie 2]** moet worden beoordeeld als **onvoldoende tot slecht** , gezien de hoge en toenemende zaksnelheid van 3,9 mm/j welke als groot kan worden beoordeeld. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is Fugro van mening dat de fundering van het pand **[locatie 4]** moet worden beoordeeld als **matig** .*

De bouweenheid is opgebouwd uit 1 identieke fundering, er dient rekening mee te worden gehouden dat de hoge en toenemende zaksnelheid op termijn de gehele bouweenheid zal betreffen.

- 2.5. Bij eigenaren op de begane grond, waaronder appartementen [adres 2] en [adres 3] , ontstond het idee om in geval van funderingsherstel tegelijkertijd souterrains te creëren met kelderbakken. Op de VvE-vergadering van 4 april 2022 is de volgende update gegeven:

De naastliggende panden ([locatie 2] en [locatie 3]) zijn nu aan het onderzoeken of er funderingsherstel moet plaatsvinden. Tevens hebben / gaan zij een omgevingsvergunning aanvragen voor de funderingsherstel en onderkeldering. De nrs [adres 2] en [adres 3] stellen voor om ook te starten met het aanvragen van een omgevingsvergunning door de VvE. In de omgevingsvergunning wordt dan een vergunning gevraagd met en zonder onderkeldering.

Besluit 5.1. De VvE geeft met algemene stemmen [adres 2] en [adres 3] toestemming om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Hierbij wordt uitdrukkelijk gesteld dat hiermee nog geen toestemming is verleend voor funderingsherstel c.q. onderkeldering.

()

2.6. Op de VvE-vergadering van 2 november 2022 is het Fugro-rapport besproken. De appartementseigenaren [adres 2] en [adres 3] stelden een plan voor waarbij funderingsherstel zou worden gefinancierd met een annuïteitenlening van de gemeente in samenwerking met het Amsterdams Restauratiefonds en het Nationaal Monumentenfonds. Dit voorstel is weggestemd waarbij het volgende in de notulen is opgenomen:

Muw [adres 3] en [adres 2] zien alle eigenaars een koppeling tussen funderingsherstel en de wens om onder de woningen 2 kelderbakken te realiseren. Zonder deze wens zou funderingsherstel wellicht pas over 10 jaar nodig zijn.

()

De conclusie vanuit de vergadering is dat de aanwezigen niet geheel onwelwillend zijn om tot funderingsherstel over te gaan. (note: Parel Beheer. Dit is uitdrukkelijk nu geen instemming voor het funderingsherstel) Maar dan moet: het financiële overzicht duidelijk zijn. Wat gaan de leden betalen tov wat zij nu aan de VvE betalen. Hoe gaan [adres 3] en [adres 4] het aantrekkelijk maken voor de VvE leden om voortijdig te gaan funderen.

Wat dit laatste punt betreft zou dat kunnen door een deel van de kosten voor herstel op zich te nemen. Of de VvE deel te laten nemen aan de waardecreatie van de woning doordat de woning met kelderbak meer waard wordt.

2.7. In de notulen van de VvE-vergadering van 12 december 2022 staat:

De wenselijkheid om nu door te zetten met het funderingsherstel wordt besproken. Een aantal leden wil dit nu al opstarten, een aantal leden pas over 10 jaar of zoveel eerder als technisch noodzakelijk. Er zijn meerdere rapporten die uitwijzen dat directe herstel nog niet nodig is vlgv een aantal aanwezige leden. Zij verwijzen onder andere naar het rapport van BouwBuro Bollenstreek van 9-2-2021. Het volgende besluit wordt aan de leden voorgelegd:

Besluit 5.1 De VvE besluit het funderingsherstel nu niet uit te voeren en te wachten totdat dit technisch noodzakelijk is.

Tegen: [adres 5] en [adres 6] in totaal 100 stemmen

Voor: alle appartementseigenaren muv [adres 5] en [adres 6] . In totaal 341 stemmen.

[adres 5] en [adres 6] geven aan dit een onverstandig besluit te vinden.

2.8. Nadat [eiser] de woning te koop heeft gezet voor 565.000, hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] het op 29 januari 2024 bezichtigd. [eiser] werd bijgestaan door [naam 1] van het kantoor Ramón Mossel Makelaardij o.g. B.V. (hierna: de **verkopend makelaar**). [gedaagde 1] en [gedaagde 2] werden bijgestaan door [naam 2] van het kantoor [naam vof] v.o.f. (hierna: de **aankopend makelaar**). [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben tijdens de bezichtiging aan de verkopend makelaar expliciet gevraagd naar de staat van de fundering, waarop werd geantwoord dat er geen funderingsproblemen waren.

2.9. De verkopend makelaar heeft daarna op 29 januari 2024 per mail aan de kopend makelaar een link verstuurd met volgens de begeleidende mail alle relevante stukken ten aanzien van de woning. De link gaf toegang tot een zip-bestand met daarin 20 documenten, waaronder:

- een NVM-vragenlijst waarbij het antwoord nee is aangekruist op de vraag Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?;
- een rapport van DDKeuring Bouwkundig Inspectiebureau (hierna: **DDKeuring**) van 4 augustus 2023 van appartement [adres 3] op de begane grond; hierin staat onder andere dat de onderhoudsstaat van de woning in een redelijke conditie verkeert, dat dit rapport enkel de algehele technische staat van het privégedeelte weergeeft en dat VvE-aangelegenheden buiten de scope vallen (pagina 7);
- de VvE-notulen van 4 februari 2021 en 4 april 2022.

Andere VvE-notulen en de rapporten van Bollenstreek en Fugro zaten hier niet bij.

2.10. In onderhandelingen die aanvingen met een openingsbod op 1 februari 2024 heeft de verkopend makelaar de eerste drie biedingen van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] afgewezen. Het laatste bod dat werd afgewezen luidde:

550.000 kk excl verbouwing

4 weken financieringsvoorbehoud

5 weken bankgarantie

bouwtechnische keuring

april oplevering

2.11. Vervolgens heeft de verkopend makelaar op 19 februari 2024 rechtstreeks aan [gedaagde 2] een tegenbod gedaan van 555.000. Dit hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] geweigerd, waarna opnieuw over 550.000 is gesproken tussen de makelaars onderling. De verkopend makelaar heeft daarbij opnieuw een zip-bestand verstuurd met de 20 documenten die ook al op 29 januari 2024 waren gedeeld.

2.12. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben via de kopend makelaar nadere vragen gesteld, in het bijzonder ten aanzien van de fundering. De verkopend makelaar stuurde daarna op 21 februari 2024 het volgende per e-mail aan de kopend makelaar:

Zoals vanmiddag telefonisch besproken hierbij nog even de informatie op de mail.

()

Fundering: de begane grond woning is opgekocht door een belegger die de VVE opeens informeerde dat de fundering niet goed zou zijn. Hij gaf aan dat de VVE de fundering moest vervangen zodat hij gelijk kon uitdiepen en een souterrain kon realiseren. Daarop was in eerste instantie het plan van de VVE om naast de maandelijkse servicekosten een reservepotje op te bouwen om de fundering te herstellen (zoals ook te lezen in de NVM vragenlijst). Na onderzoek bleek echter dat er helemaal geen urgentie is om de fundering te vernieuwen. Daarop is het plan van extra reservepotje opbouwen tbv funderingsherstel geschrapt en heeft de belegger zijn woning gelijk weer doorverkocht omdat zijn plannetje dus is mislukt om een souterrain te kunnen bouwen. Bijgevoegd het bouwkundig rapport van de begane grond woning dat op 04-08-2023 is uitgevoerd. De bouwkundige heeft in zijn rapport bij funderings aangegeven dat er geen directe kosten én geen kosten op termijn zijn te verwachten inzake de fundering. Concreet is er op dit moment dus geen noodzaak en daarom ook geen plan inzake funderingsherstel. De VVE houdt dit uiteraard wel in de gaten.

()

Bij deze e-mail zat een zip-bestand met slechts het rapport van DDKeuring en een nog niet eerder gedeelde wijzigingsakte van splitsing.

2.13. Op 21 februari 2024 hebben partijen mondeling overeenstemming bereikt over de koop van de woning. Per e-mail van 22 februari 2024 heeft de verkopend makelaar dit als volgt bevestigd:

Zoals gister telefonisch besproken hierbij het akkoord namens onze klant op onderstaande overeenkomst.

Koopsom: 550.000,- k.k.

Ontbindende voorwaarden: 4 weken na tekenen koopakte

Waarborgsom/bankgarantie: 10%, 5 weken na tekenen koopakte

Oplevering: 1 april 2024

Bouwkundige keuring uitvoeren voor tekenen koopakte.

Bij deze e-mail zat een zip-bestand met daarin zowel de eerder gedeelde 20 documenten, als een paar nieuwe documenten zonder dat de begeleidende mail hier melding van maakte. Nieuw waren de VvE-notulen van 15 juni 2021, 2 november 2022 met als bijlage het Fugro-rapport, 12 december 2022 en 29 september 2023.

- 2.14. Op 27 februari 2024 hebben [eiser] als verkoper en [gedaagde 1] en [gedaagde 2] als kopers een koopovereenkomst ondertekend waarmee de woning onder voorbehoud van financiering werd verkocht voor 550.000 (hierna: de **koopovereenkomst**). Artikel VI lid 3 koopovereenkomst bepaalt dat een tekortschietende partij een terstond opeisbare boete van 10% over de koopprijs verbeurt bij ontbinding van de koop (hierna: de **10%-boete**).
- 2.15. Op 27 februari 2024 vond ook een bouwkundige keuring plaats door Keurvast Bouwkeuringen en expertise (hierna: **Keurvast**). Keurvast had slechts beschikking over de originele set van 20 documenten van 29 januari 2024 en niet over de rapporten van Fugro en Bollenstreek alsmede de VvE-notulen genoemd onder 2.13. Keurvast rapporteerde dezelfde dag over de fundering:
Bij ons zijn geen gegevens bekend met betrekking tot uitgevoerd funderingsherstel of gebreken aan de fundering
en:
uit verslagen VvE blijkt dat er in het verleden gesproken is over het laten uitvoeren van een fundering onderzoek. Dit kon door ons niet geverifieerd worden. ()
- 2.16. Na het verstrijken van de wettelijke bedenktijd is de woning getaxeerd. De taxateur vond een waarde van 588.000 na verbouwing niet waarschijnlijk. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hebben toen ontdekt dat de taxateur meer stukken had dan waar zij zelf bij de koop kennis van hadden genomen, namelijk het Fugro-rapport en de VvE-notulen genoemd onder 2.13.
- 2.17. Op 17 maart 2024 heeft de verkopend makelaar op verzoek van [gedaagde 2] het Bollenstreek-rapport gedeeld.
- 2.18. Op 19 maart 2024 ontvingen [gedaagde 1] en [gedaagde 2] een afwijzing van ASN bank voor de door hen gevraagde financiering van 588.000. Vervolgens hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zich beroepen op het financieringsvoorbehoud, maar ging [eiser] daar niet mee akkoord.
- 2.19. Op 20 maart 2024 heeft [gedaagde 2] aan de verkopend makelaar geschreven dat [gedaagde 1] en zij, los van de discussie over de ontbindende voorwaarde, de koopovereenkomst vernietigen wegens dwaling.
- 2.20. Nadat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hun verplichtingen met betrekking tot de waarborgsom of bankgarantie niet binnen de termijn uit de koopovereenkomst zijn nagekomen, heeft [eiser] bij brief van 18 april 2024 een buitengerechtelijke ontbindingsverklaring verstuurd en de 10%-boete opgeëist.

3 Het geschil

- 3.1. [eiser] vordert dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hoofdelijk veroordeelt tot betaling van:
- I. 56.603,25 met wettelijke rente vanaf 4 mei 2024, althans de dag van de dagvaarding,
 - II. de proceskosten, inclusief nakosten, met wettelijke rente vanaf vijftien dagen na dagtekening van dit vonnis.
- 3.2. [eiser] legt aan de vorderingen ten grondslag dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn tekortgeschoten in hun verplichtingen uit de koopovereenkomst. Als gevolg van de ontbinding door [eiser] zijn [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voor 55.000 de 10%-boete verschuldigd. Daarnaast dienen [gedaagde 1] en [gedaagde 2] 1.603,25 aan buitengerechtelijke incassokosten te vergoeden. [eiser] betwist dat het financieringsvoorbehoud rechtsgeldig is ingeroepen en dat sprake is van bedrog of dwaling. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] verkeerden niet in een onjuiste voorstelling van zaken aangezien alle relevante stukken voorafgaand aan de ondertekening van de koopovereenkomst op 27 februari 2024

zijn gedeeld. Bovendien staat geen nieuwe informatie in de VvE-notulen die op 22 februari 2024 waren gedeeld en tonen de rapporten van Bollenstreek en Fugro juist aan dat funderingsmaatregelen de komende tien tot vijftien jaar nog niet noodzakelijk zijn.

- 3.3. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voeren verweer en concluderen tot afwijzing van de vorderingen met een veroordeling van [eiser] in de proceskosten. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] beroepen zich ten eerste op vernietiging van de koopovereenkomst. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] achtten zich ten principale bedrogen door [eiser] . [eiser] wist van de VvE-discussie over de fundering, maar heeft opzettelijk meerdere rapporten verzwegen. Vervolgens is met onvolledige informatie onderhandeld over een koopprijs en heeft [eiser] door middel van een kunstgreep daarna nog geprobeerd [gedaagde 1] en [gedaagde 2] te laten tekenen voor bekendheid met extra stukken. Van deze extra stukken hadden [gedaagde 1] en [gedaagde 2] echter geen kennis. [eiser] had hen nadrukkelijk op deze nieuwe stukken moet wijzen, alleen al omdat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] herhaaldelijk hebben gevraagd naar de staat van de fundering. Deze feiten leiden ook tot dwaling, omdat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] met een onjuiste voorstelling van zaken de koopovereenkomst zijn aangegaan. Tot slot beroepen [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zich op het financieringsvoorbehoud, dan wel matiging van de boete.

4 De beoordeling

- 4.1. Kern van deze zaak draait om de vraag of [gedaagde 1] en [gedaagde 2] bij het aangaan van de koopovereenkomst hebben gedwaald, door te handelen met een onjuiste voorstelling van zaken over eigenschappen van de woning. Het moet dan gaan om eigenschappen waarvan [eiser] begreep of moest begrijpen dat deze van belang waren voor [gedaagde 1] en [gedaagde 2] . Er zijn drie gevalstypen van dwaling, doordat het kan zijn te wijten aan a) een onjuiste mededeling, b) een schending van de mededelingsplicht of kan zijn gelegen in c) wederzijdse dwaling. Als een van deze gevalstypen zich voordoet en de dwalende bij een juiste voorstelling van zaken de koopovereenkomst niet tegen dezelfde voorwaarden zou hebben gesloten, is de koopovereenkomst in beginsel vernietigbaar. Dit regelt artikel 6:228 BW.
- 4.2. In onderhavige zaak hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] voldoende onderbouwd dat sprake is van dwaling, zowel door een onjuiste mededeling (gevalstype a) als een schending van de mededelingsplicht (gevalstype b). Het volgende leidt tot deze slotsom.

Onjuiste mededeling (gevalstype a)

- 4.3. Onbetwist hebben [gedaagde 1] en [gedaagde 2] erop gewezen dat zij via hun makelaar al vanaf de bezichtiging op 29 januari 2024 nadrukkelijk hebben gevraagd naar de staat van de fundering. Dit kon (de makelaar van) [eiser] niet anders begrijpen dan interesse in de fundering van het gehele pand waar de woning onderdeel van uitmaakte. Het appartement is immers niet zonder de rest van het pand gefundeerd. Het antwoord nee op de NVM-vraag of er in het appartement sprake is (geweest) van gebreken aan de fundering, wekt verwarring in de hand. Het is ongenuanceerd nu geen melding wordt gemaakt van de bevindingen en aanbevelingen van Bollenstreek over het pand met nummer [locatie 1] . Daardoor heeft het de indruk doen ontstaan dat er geen funderingsgebrek aanwezig was, terwijl Bollenstreek wel degelijk heeft vastgesteld dat een gebrek zorgt voor zakking en dat funderingsherstel daardoor op den duur onvermijdelijk is. De mededeling dat geen sprake is (geweest) van funderingsgebreken is daarmee onjuist.
- 4.4. Het geruststellende antwoord van de verkopend makelaar op 21 februari 2024 vormt ook een onjuiste mededeling. Het klopt immers niet dat:
- i. de VvE opeens werd geïnformeerd dat de fundering niet goed zou zijn; al vanaf 2006 was geadviseerd funderingsherstelwerk te laten verrichten,

- ii. na onderzoek bleek dat er helemaal geen urgentie was om de fundering te vernieuwen; ten eerste werd over de mate van urgentie binnen de VvE uiteenlopend gedacht en ten tweede wil het feit dat Bollenstreek de urgentie als nog niet hoog kwalificeert, niet zeggen dat er geen urgentie is;
- iii. het DDKeuring-rapport van een appartement op de begane grond zou uitwijzen dat geen directe kosten én geen kosten op termijn inzake de fundering te verwachten zijn; het rapport vermeldt dat het enkel de algehele technische staat van het privégedeelte weergeeft en dat VvE-aangelegenheden buiten de scope vallen (pagina 7).

Schending van de mededelingsplicht (gevalstype b)

- 4.5. [eiser] heeft (via zijn makelaar) de rapporten van Bollenstreek en Fugro rijkelijk laat in het verkoopproces gedeeld, namelijk pas na de biedingen en onderhandeling bij de bevestiging van de mondelinge overeenstemming op 22 februari 2024. Hetzelfde geldt voor de notulen van de vergaderingen van 15 januari 2021, 2 november 2022 en 29 september 2023, die slechts tezamen een volledig beeld geven van de VvE-discussie over de fundering. Deze stukken zaten niet bij de originele set documenten van 29 januari 2024, terwijl de begeleidende mail toen verwees naar alle relevante stukken ten aanzien van de woning. Het lag daarom op de weg van (de makelaar van) [eiser] om in het mailbericht van 22 februari 2024 expliciet melding te maken van de nieuwe documenten. In plaats daarvan waren deze documenten stil in een zip-bestand verpakt, tussen de andere documenten meegestuurd. Door deze handelswijze heeft [eiser] niet voldaan aan zijn mededelingsplicht, zeker nu [gedaagde 1] en [gedaagde 2] herhaaldelijk belangstelling voor de fundering hebben getoond.

Causaal verband

- 4.6. Voldoende is onderbouwd dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] bij een juiste voorstelling van zaken de koopovereenkomst niet tegen dezelfde voorwaarden zouden zijn aangegaan. Alleen al uit het feit dat [gedaagde 1] en [gedaagde 2] hun belangstelling voor de fundering uitdrukkelijk kenbaar hebben gemaakt, kan worden afgeleid dat zij bij tijdige kennis van alle relevante documenten een andere prijs of andere voorwaarden hadden bedongen of van de koop hadden afgezien.

Conclusie

- 4.7. Bij deze stand van zaken slaagt het beroep op dwaling en is de koopovereenkomst vernietigbaar. Dit leidt ertoe dat de buitengerechtelijke vernietigingsverklaring van 20 maart 2024 effect heeft gesorteerd. De vorderingen worden daarom afgewezen. De overige stellingen en verweren blijven daarmee onbesproken, zoals het beroep op bedrog, matiging en het financieringsvoorbehoud.
- 4.8. [eiser] zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagde 1] en [gedaagde 2] tot op heden begroot op:

- griffierecht	1.325,00	
- salaris advocaat	2.428,00	(2 punten × 1.214,00)
- nakosten	178,00	(plus de verhoging zoals vermeld in de beslissing)
Totaal	3.931,00	

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt [eiser] in de proceskosten van 3.931,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe, te vermeerderen met 92,00 plus de kosten van betekening als [eiser] niet tijdig aan deze veroordeling voldoet en het vonnis daarna wordt betekend,

5.3. verklaart deze kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. C.M.E. de Koning, rechter, bijgestaan door mr. M.A.A. van Achterberg, griffier, en in het openbaar uitgesproken op 2 juli 2025.