

RVR 2025/69

Non-conformiteit. Is de woning non-conform vanwege het ontbreken van bouwvergunningen?

Rb. Den Haag 14-05-2025, ECLI:NL:RBDHA:2025:8548

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum	14 mei 2025
Magistraten	Mr. D.E. Alink
Zaaknummer	C/09/668757 / HA ZA 24-558 + 674248 / HA ZA 24-897
JCDI	JCDI:BSD24123:1
Vakgebied(en)	Vastgoedrecht / Koopovereenkomst Bouwrecht / Bouwen Burgerlijk procesrecht / Algemeen Verbintenissenrecht / Overeenkomst
Brondocumenten	ECLI:NL:RBDHA:2025:8548, Uitspraak, Rechtbank Den Haag, 14-05-2025
Wetgang	Art. 7:15, 7:17 BW

Essentie

Koop. Non-conformiteit. Bijzondere lasten en beperkingen. Vrijwaring. Ontbreken bouwvergunning.

Is de woning non-conform vanwege het ontbreken van bouwvergunningen? Heeft verkoper recht op vrijwaring?

Samenvatting

Op 10 juni 2020 kocht koper een woning van verkoper voor een bedrag ad € 1.533.850,-. De levering vond plaats op 31 juli 2020. In de koopovereenkomst stond dat de woning in bestaande staat werd geleverd en geschikt was voor normaal gebruik als woonhuis. Alleen verborgen gebreken die normaal gebruik belemmeren en niet bekend waren bij de koop vielen onder de aansprakelijkheid van de verkoper.

Bij de verkoop hoorde een vragenlijst over (bijvoorbeeld) vergunningvrije verbouwingen. Op de vraag of er zonder vergunning was verbouwd, liet verkoper het antwoord open. Drie jaar later, op 20 juli 2023, legde de gemeente Krimpenerwaard aan koper een last onder dwangsom op. Koper moest het zwembad, een aangrenzende vlonder en een steiger met botenhuis verwijderen wegens het ontbreken van benodigde omgevingsvergunningen.

Koper stelde daarop verkoper aansprakelijk wegens non-conformiteit, omdat de woning niet voldeed aan de verwachtingen en gebreken vertoonde die het normaal gebruik belemmerden. Later bleek uit aanvullend gemeentelijk onderzoek dat er nog zeven andere bouwwerken zonder vergunning waren, zoals een tuinhuis met dakterras, meerdere vlonders, een carport, verbouwde erkers en een gedeeltelijk dichtgebouwde buitenruimte. Hiervoor stelde koper de verkoper opnieuw aansprakelijk.

Een taxatierapport uit juni 2024 toonde aan dat de waarde van de woning sterk afhankelijk was van de vergunningssituatie. Bij legalisatie was de marktwaarde circa € 1.500.000,-, maar zonder mogelijkheid tot legalisatie daalde deze tot ongeveer € 850.000,-. Omdat verkoper de koper niet had geïnformeerd over de vergunningsproblemen, was volgens Koper sprake van een rechtsgebrek volgens art. 7:15 BW. De woning was door het ontbreken van vergunningen niet geschikt voor normaal gebruik en dus non-conform. Koper vorderde gedeeltelijke ontbinding of aanpassing van de koopovereenkomst vanwege dwaling.

Rb.: De rechtbank oordeelde dat de woning inderdaad non-conform was, omdat de onvergunde bouwwerken het normale gebruik als woonhuis belemmerden. Hoewel het risico van gebreken volgens de koopovereenkomst in principe bij de koper lag, geldt een uitzondering wanneer het gebruik als woonhuis wordt verhinderd. Koper mocht verwachten dat de bouwwerken legaal waren. Hierdoor is verkoper tekort geschoten in de nakoming van de overeenkomst. De vorderingen tot schadevergoeding en prijsvermindering van koper werden daardoor toegewezen. Er werd geen sprake geacht van eigen schuld bij de koper, omdat deze niet aansprakelijk was voor de ontstane schade.

Vrijwaringszaak

Verkoper stelde zich op het standpunt dat hem geen verwijt te maken viel en dat hij reeds vóór de verkoop aan koper de woning had gekocht van verkoper X. De situatie van de woning, inclusief het zwembad en de steiger, was toen al vrijwel gelijk aan de situatie bij verkoop aan koper. De koopovereenkomst tussen verkoper en X bevatte vergelijkbare bepalingen. Omdat het zwembad en de steiger al door X waren aangelegd, stelde verkoper dat hij, indien hij aansprakelijk jegens koper zou zijn, recht had op vrijwaring door X.

De rechtbank oordeelde dat verkoper zelf verantwoordelijk was voor bepaalde bouwwerken, zoals de carport en verbouwde erkers, en dat vorderingen hierover tegen X werden afgewezen. Wel werd vastgesteld dat X tekort was geschoten door het plaatsen van het zwembad zonder de benodigde vergunning, wat het normale gebruik van de woning belemmerde.

Verwant oordeel

Zie ook:

- HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159, *NJ* 2016/76, m.nt. Jac. Hijma; *RVR* 2015/22 (*Portsmouth/De Vries Werkendam Beheer*): slechts sprake van een 'bijzondere' publiekrechtelijke last of beperking indien deze haar grondslag vindt in een specifiek tot de rechthebbende van de desbetreffende zaak gericht besluit;
- HR 25 februari 2005, ECLI:NL:HR:2005:AR5383: koper mag ervan uitgaan dat de bouw van de woning of een verbouwing is geschied met inachtneming van de op dat moment geldende voorschriften;
- Rb. Amsterdam 10 april 2024, ECLI:NL:RBAMS:2024:2055: onvergunde dakramen. Verkoper heeft zijn mededelingsplicht geschonden, waardoor sprake was van non-conformiteit.

Zie anders:

- Hof 's-Hertogenbosch 17 januari 2023,
ECLI:NL:GHSHE:2023:90: koopovereenkomst.
Geen sprake van verborgen gebreken die aan
normaal gebruik van de woning in de weg staan;
- Rb. Den Haag 29 juni 2022,
ECLI:NL:RBDHA:2022:6357: ontbreken vergunning
maakt niet dat woning ongeschikt is voor normaal
gebruik.

Wenk

In deze zaak verkocht verkoper een woning met diverse bouwwerken (waaronder een zwembad en tuinhuis) zonder de benodigde omgevingsvergunningen en zonder dit te melden aan de koper. De rechtbank oordeelt dat de woning daardoor niet voldoet aan de eisen van normaal gebruik. Koper liep het risico op gemeentelijke handhaving. Verkoper is aansprakelijk voor schade, waaronder herstelkosten, en de zaak wordt deels verwezen naar een schadestaatprocedure voor verdere schadebegroting.

De rechtbank sluit hiermee aan bij de onder de “Zie ook” opgenomen uitspraak van de Hoge Raad (2005) waarin is bepaald dat normaal gebruik van een onroerende zaak als woning meebrengt dat de koper van een woning in beginsel, behoudens andersluidende afspraken, ervan uit mag gaan dat de bouw van de woning of een verbouwing is geschied met inachtneming van de op dat moment geldende voorschriften, ook als die voorschriften niet direct betrekking hebben op gebruiksbepalende eigenschappen of veiligheidsaspecten van de woning.

Rechtsgebrek

De gemeente had in deze zaak een last onder dwangsom opgelegd aan koper. Volgens art. 7:15 BW moet een verkoper een verkochte zaak overdragen zonder bijzondere lasten of beperkingen, tenzij de koper deze uitdrukkelijk heeft aanvaard. In deze zaak stelt koper dat het ontbreken van een omgevingsvergunning voor bepaalde bouwwerken een bijzondere last of beperking vormt, die de verkoper had moeten melden.

De rechter oordeelt echter dat er alleen sprake is van een bijzondere publiekrechtelijke last of beperking als deze voortkomt uit een specifiek besluit dat gericht is aan de verkoper of diens rechtsvoorganger. In dit geval was de last onder dwangsom gericht aan de koper en niet aan verkoper. Daarom is er geen sprake van een bijzondere last of beperking volgens de wet. Hiermee sluit de rechtbank aan bij het onder de “Zie ook” opgenomen *Portisight*-arrest (ECLI:NL:HR:2015:159). Uit dit arrest volgt dat slechts sprake is van een ‘bijzondere’ publiekrechtelijke last of beperking indien deze haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot (een rechtsvoorganger van) de rechthebbende van de desbetreffende zaak gericht besluit. Verkoper was in onderhavige zaak niet op de hoogte van de last onder dwangsom van de gemeente; de rechtbank wees de vordering op dit punt dan ook af.

Non-conformiteit

Een geleverde zaak (zoals in dit geval een woning) moet aan de overeenkomst beantwoorden, wat inhoudt dat deze geschikt moet zijn voor normaal gebruik. Bij onroerende zaken betekent dit onder andere dat de bouw of verbouwingen uitgevoerd moeten zijn volgens geldende regels en met benodigde vergunningen. De rechtbank oordeelt dat het ontbreken van omgevingsvergunningen voor diverse bouwwerken (zoals een zwembad en een botenhuis) het normaal gebruik van de woning verhindert. Volgens de rechtbank geldt dit ook als de bouwwerken feitelijk wel gebruikt konden worden, zolang er een risico op gemeentelijke handhaving bestaat.

Uit de onder de “Zie anders” opgenomen uitspraken van de rechtbank Den Haag en het hof 's-Hertogenbosch blijkt dat het oordeel afhankelijk is van de feiten en omstandigheden; de rechtbank Den Haag

(ECLI:NL:RBDHA:2022:6357) oordeelt dat het ontbreken van een vergunning niet altijd resulteert in de conclusie dat de woning ongeschikt is voor normaal gebruik. Het hof 's-Hertogenbosch (ECLI:NL:GHSHE:2023:90) oordeelde dat weliswaar sprake is van gebreken, maar deze staan het normaal gebruik van de woning niet in de weg.

Prijsvermindering in schadestaat

De rechtbank beoordeelt ook het verzoek tot partiële ontbinding van de koopovereenkomst met een prijsvermindering van € 650.000, gebaseerd op een taxatierapport dat uitgaat van een situatie waarin legalisatie van bouwwerken niet mogelijk is. Deze prijsvermindering heeft alleen betrekking op bouwwerken II, waarvoor de verkoper aansprakelijk is gesteld vanwege het ontbreken van de vereiste vergunningen. Verkoper had hiertegen verweer gevoerd dat geen prijsvermindering kan worden gevorderd omdat het niet om herstelkosten gaat.

De rechtbank beslist dat de beoordeling van de prijsvermindering en schade (inclusief taxatiekosten en buitengerechtelijke incassokosten) moet plaatsvinden in een schadestaatprocedure. Hoewel prijsvermindering strikt genomen geen schadevergoeding is, kan de omvang ervan toch via deze procedure worden vastgesteld, vanwege de nauwe relatie met de schadebegroting en de praktische voordelen hiervan (zoals het voorkomen van vertraging in andere procedures, zoals de vrijwaringsprocedure over het zwembad).

Vrijwaring

Ook in de vrijwaringskwestie komt de rechtbank tot het oordeel dat geen sprake is van een rechtsgebrek, omdat er geen concreet overheidsbesluit jegens de eerdere verkoper is genomen. Wel is sprake van non-conformiteit. Het ontbreken van de vereiste omgevingsvergunning verhindert het normale gebruik van de woning. Dit normale gebruik houdt in dat bouwwerken, zoals een zwembad, legaal zijn gerealiseerd om gemeentelijke handhaving te voorkomen. Aangezien de gemeente daadwerkelijk heeft gehandhaafd, is sprake van non-conformiteit.

Praktijk

Bij de verkoop van een woning is het voor de verkoper cruciaal om elke (aan)bouw zonder vergunning volledig en duidelijk te vermelden. Zo kan een verkoper vooraf bij de gemeente nagaan of vergunningen aanwezig zijn en dit schriftelijk vastleggen. De vragenlijst bij de koopovereenkomst dient zorgvuldig en transparant te zijn over alle mogelijke risico's. In de koopovereenkomst kan de aansprakelijkheid contractueel beperkt worden, maar alleen als er ook daadwerkelijk is onderzocht en geïnformeerd. Voor het sluiten van een koopovereenkomst is het verstandig alle bouwwerken vooraf te legaliseren of te starten met het legalisatieproces, zodat kopers niet voor verrassingen komen te staan.

B. de Smit

Partij(en)

Vonnis in hoofdzaak, incident en vrijwaring in de zaak met zaaknummer / rolnummer: C/09/668757 / HA ZA 24-558 (hoofdzaak en incident) van

1. [Naam
1],
2. [Naam
2],

eisers in conventie, verweerders in (voorwaardelijke) eis in reconventie, verweerders in het incident, advocaat mr. M.H. Visscher te Den Haag,

tegen

1. [Naam
3],

2. [Naam
4],

gedaagden in conventie, eisers in (voorwaardelijke) reconventie, eisers in het incident, advocaat mr. M.L. Dingemans te Amsterdam

en in de zaak met zaaknummer / rolnummer C/09/674248 / HA ZA 24-897 (vrijwaring) van

1. [Naam
3],

2. [Naam
4],

eisers in de vrijwaring, advocaat mr. M.L. Dingemans te Amsterdam,

tegen

[Naam 5], gedaagde in de vrijwaring, advocaat mr. K.J.T. Boersma te Tiel.

Uitspraak

Rechtbank:

1. De procedure

1.1.

Het verloop van de procedure in de hoofdzaak blijkt uit:

- het vonnis in incident van 11 september 2024;
- de conclusie van antwoord tevens (gedeeltelijk voorwaardelijke) eis in reconventie, met de producties B3 t/m B7;
- het tussenvonnissen van 4 december 2024, waarbij een mondelinge behandeling is bevolen;
- de conclusie van antwoord in (gedeeltelijk voorwaardelijke) reconventie, met de producties 15 t/m 18;
- de akte wijziging/vermeerdering (gedeeltelijk voorwaardelijke) eis in reconventie, met de producties B8 t/m B12;
- de akte overlegging (nadere producties tijdens [naam 1] c.s.), met de producties 19 en 20.

1.2.

Het verloop van de procedure in de vrijwaringszaak blijkt uit:

- de dagvaarding van 4 oktober 2024;
- de akte overleggen producties, met de producties 1 t/m 14;

- het tussenvonnis van 4 december 2024, waarbij een mondelinge behandeling is bevolen;
- de conclusie van antwoord in vrijwaring, met de producties 1 t/m 4.

1.3.

De mondelinge behandeling van de hoofd- en de vrijwaringszaak heeft plaatsgevonden op 21 maart 2025. Partijen hebben over en weer hun standpunten verder toegelicht en vragen van de rechtbank beantwoord. De griffier heeft aantekening gemaakt van wat partijen tijdens de zitting hebben gezegd.

1.4.

Ten slotte is de datum vastgesteld waarop dit vonnis wordt gewezen.

2. De feiten

in de hoofdzaak en de vrijwaring

2.1.

Met de koopovereenkomst van 10 juni 2020 heeft [naam 1] c.s. van [naam 3] c.s. gekocht een perceel met woonhuis, tuin en verdere bijbehorende zaken, plaatselijk bekend Provincialeweg Oost 52 te [woonplaats 1] (hierna: de onroerende zaak). De koopprijs bedroeg € 1.533.850,00. De eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden op 31 juli 2020.

2.2.

Artikel 6 van de koopovereenkomst bepaalt, voor zover nu van belang, het volgende:
“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 rechten en aanspraken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen ‘bijzondere lasten’ zijn.

(...)

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: *woonhuis*. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere 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 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’. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.”

2.3.

Tot de verkoopdocumentatie behoort onder meer een door [naam 3] c.s. ingevulde vragenlijst, waarin onder meer de volgende vragen zijn opgenomen:

- “j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning. Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?”

- k. Zijn verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Zo ja, welke?"

Bij vraag j. heeft [naam 3] c.s. ingevuld:

"ja, 2018 alles verbouwd. -> zie opm."

Vraag k. heeft [naam 3] c.s. onbeantwoord gelaten.

2.4.

Bij brief en besluit van 20 juli 2023 heeft de gemeente Krimpenerwaard (hierna: de gemeente) een last onder dwangsom opgelegd aan de heer [naam 1] om de volgende zaken behorende tot de onroerende zaak te verwijderen en verwijderd te houden: een zwembad met aangrenzende vlonder, een steiger (inclusief botenhuis), een vijver en een verharding.

2.5.

Bij brief van 21 augustus 2023 heeft [naam 1] c.s. [naam 3] c.s. aansprakelijk gesteld wegens non-conformiteit van de onroerende zaak ten aanzien van het zwembad met aangrenzende vlonder, de vijver en de steiger (inclusief botenhuis).

2.6.

Naar aanleiding van het door [naam 1] c.s. ingediende bezwaar heeft de gemeente bij beslissing van 31 januari 2024 het bestreden besluit herroepen ten aanzien van de vijver en de verharding en het besluit gehandhaafd ten aanzien van het zwembad met aangrenzende vlonder en de steiger (inclusief botenhuis). [Naam 1] c.s. heeft aan deze last voldaan door de die zaken te verwijderen.

2.7.

Het zwembad was al aanwezig toen [naam 3] c.s. de onroerende zaak kocht van [naam 5] (zie 2.13). Ook was er al een (circa 18 meter lange) steiger, die [naam 3] c.s. in de periode dat hij eigenaar was heeft vergroot en voorzien van een botenhuis.

2.8.

De gemeente heeft in 2022 onderzoek gedaan naar een aantal bouwwerken op of bij de onroerende zaak en hiervan een rapport opgemaakt. In het rapport worden zeven bouwwerken opgesomd waarvan volgens de gemeente ten onrechte een omgevingsvergunning ontbreekt:

- 1) het bouwen garage/berging/carport aan de voorgevel van, circa 50 m2;
- 2) het wijzigen van een kozijn aan de topgevel/voorgevel;
- 3) het vernieuwen van de erker aan de voorgevel, opbouw op het onderhuis van circa 6 m2;
- 4) het vernieuwen van de erker aan de achtergevel, opbouw op het onderhuis met betreedbaar sedumdak van circa 20 m2;
- 5) het gedeeltelijk dichtbouwen van de buitenruimte van het onderhuis;
- 6) het bouwen van een tuinhuis met dakterras van circa 35 m2;
- 7) het vergroten van de vlonder in de watergang met circa 10 m2 tot circa 35 m2.

2.9.

Bij brief van 12 april 2024 heeft [naam 1] c.s. [naam 3] c.s. aansprakelijk gesteld wegens non-conformiteit van de onroerende zaak ten aanzien van de onder 2.8 bedoelde bouwwerken.

2.10.

In opdracht van [naam 1] c.s. heeft de heer F. Lafeber, werkzaam bij Kolpa Lafeber Makelaars, in juni 2024 een taxatierapport met betrekking tot de onroerende zaak opgesteld. In het taxatierapport is onder meer

vermeld:

“Wat is de marktwaarde van de woning?

Ik heb de woning en wat daarbij hoort getaxeerd. De waarde hieronder is de marktwaarde op 31 juli 2020.

- 1.) de marktwaarde van het getaxeerde per leveringsdatum 31-07-2020 met de wetenschap en mogelijkheid vergunningen ten aanzien van de woning alsnog te verkrijgen: € 1.500.000,- zegge ÉÉN MIL JOENVIJFHONDERDDUIZEND EURO
- 2.) de marktwaarde van het getaxeerde per leveringsdatum 31-07-2020 mét die wetenschap en mogelijkheid geen vergunningen ten aanzien van de woning alsnog te verkrijgen: € 850.000,- zegge: ACHT HONDERD VIJFTIG DUIZEND EURO”

2.11.
Op 5 juni 2024 heeft [naam 1] c.s. na hiertoe verkregen verlof, ten laste van [naam 3] c.s. conservatoir verhaalsbeslag laten leggen op een aantal onroerende zaken voor een vordering van € 407.720,17.

2.12.
In december 2024 hebben partijen een schriftelijke depotovereenkomst gesloten. Op grond hiervan heeft [naam 3] c.s. een bedrag van € 407.720,17 in depot verstrekt aan notaris mr. N. Pijnenburg, waarna [naam 1] c.s. de onder 2.11 bedoelde beslagen heeft opgeheven.

Aanvullende feiten in de vrijwaringszaak

2.13.
In de periode dat hij eigenaar was van de onroerende zaak heeft [naam 5] het zwembad en de steiger (zie 2.7) aangelegd.

2.14.
[Naam 3] c.s. heeft de onroerende zaak (in de toen bestaande toestand) gekocht van [naam 5] bij koopovereenkomst getekend op 27 oktober 2017. De eigendomsoverdracht heeft op 19 november 2017 plaatsgevonden.

2.15.
De artikelen 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst zijn gelijkkluidend aan de onder 2.2 weergegeven tekst.

2.16.
[Naam 3] c.s. heeft de brieven waarin hij door [naam 1] c.s. aansprakelijk is gesteld doorgezonden aan [naam 5] en zich hierbij op het standpunt gesteld dat, als [naam 3] c.s. aansprakelijk is, [naam 5] op zijn beurt aansprakelijk is jegens [naam 3] c.s.

3. Het geschil

in de hoofdzaak

in conventie

3.1.
[Naam 1] c.s. vordert, samengevat, dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- I. *primair*: de tussen partijen gesloten koopovereenkomst gedeeltelijk ontbindt, met evenredige vermindering van de door [naam 1] c.s. betaalde koopprijs met een (hoofdelijke) veroordeling van [naam 3] c.s. tot terugbetaling van de door [naam 1] c.s. teveel betaalde koopprijs van € 650.000,00;

subsidiair: de tussen partijen gesloten koopovereenkomst wijzigt, zodanig dat de negatieve gevolgen van de koopovereenkomst voor [naam 1] c.s. worden opgeheven met een (hoofdelijke) veroordeling

van [naam 3] c.s. tot betaling aan [naam 1] c.s. van het geleden nadeel van € 650.000,00;

- II. voor recht verklaart dat [naam 3] c.s. (hoofdelijk) aansprakelijk is voor de door [naam 1] c.s. geleden en nog te lijden schade primair als gevolg van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst, dan wel subsidiair op grond van onrechtmatige daad dan wel meer subsidiair op enig andere juridische grondslag;
- III. [naam 3] c.s. (hoofdelijk) veroordeelt tot betaling van schadevergoeding van € 15.073,81 voor reeds geleden schade, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag berekend over de periode vanaf de datum van betekening van het vonnis tot aan de dag der algehele voldoening;
- IV. [naam 3] c.s. (hoofdelijk) veroordeelt tot betaling van schadevergoeding op te maken bij staat, voor (nog te lijden) schade;
- V. [naam 3] c.s. (hoofdelijk) veroordeelt tot betaling van de beslagkosten, begroot op € 4.238,10;
- VI. [naam 3] c.s. (hoofdelijk) veroordeelt in de kosten van van de procedure, vermeerderd met de nakosten en vermeerderd met daarover verschuldigde wettelijke rente indien betaling uitblijft nadat een termijn van veertien dagen na het wijzen van dit vonnis is verstreken.

3.2.
Aan deze vorderingen legt [naam 1] c.s., samengevat, het volgende ten grondslag.

Rechtsgebrek (artikel 7:15 BW)

3.2.1.
Op grond van artikel 7:15 van het Burgerlijk Wetboek ("BW") is de verkoper verplicht de verkochte zaak in eigendom over te dragen vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die welke de koper uitdrukkelijk heeft aanvaard. Hieruit volgt dat de verkoper een mededelingsplicht heeft te zake van bijzondere lasten en beperkingen. [Naam 3] c.s. heeft [naam 1] c.s. niet ingelicht dat er sprake was van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning was verleend. Daarnaast heeft de gemeente een last onder dwangsom aan [naam 1] c.s. opgelegd. Dat levert een rechtsgebrek op als bedoeld in artikel 7:15 BW.

Non-conformiteit: artikel 6.3 van de koopovereenkomst

3.2.2.
Voor alle bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning ontbreekt (de zeven onder 2.8 bedoelde bouwwerken en de onder 2.6 genoemde bouwwerken die [naam 1] c.s. heeft moeten verwijderen) geldt dat zij een wezenlijke aantasting van een woongenot voor [naam 1] c.s. opleveren. [Naam 1] c.s. loopt nog steeds het risico dat ook de zeven bouwwerken moeten worden afgebroken. De onroerende zaak is hierdoor niet geschikt voor normaal gebruik in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst. Alle bouwwerken waren een belangrijke reden voor [naam 1] c.s. om de onroerende zaak te kopen. [Naam 3] c.s. moet wetenschap hebben gehad dat deze bouwwerken vergunningsplichtig waren. Door het openlaten van vraag k. van de vragenlijst heeft [naam 3] c.s. zijn mededelingsplicht geschonden. Hieruit volgt dat de geleverde onroerende zaak non-conform is. Nakoming is blijvend onmogelijk, omdat [naam 3] c.s. niet meer ervoor kan zorgen dat de zeven bouwwerken worden gelegaliseerd, als legalisatie al mogelijk is. [Naam 1] c.s. vordert daarom primair gedeeltelijk ontbinding van de koopovereenkomst door vermindering van de koopprijs en subsidiair wijziging van de negatieve gevolgen van de koopovereenkomst op grond van dwaling.

Onrechtmatige daad

3.2.3.
[Naam 3] c.s. heeft door de schending van zijn mededelingsplicht een rechtsplicht geschonden, of ten minste maatschappelijk onzorgvuldig gehandeld. Deze onrechtmatige gedraging is te wijten aan de schuld van [naam 3] c.s. of komt op grond van de verkeersopvattingen voor zijn rekening.

Schade

3.2.4.

[Naam 3] c.s. is schadeplichtig jegens [naam 1] c.s., primair op grond van toerekenbare tekortkoming in de nakoming (3.2.1 en 3.2.2) en subsidiair op grond van onrechtmatige daad (3.2.3). De reeds geleden schade bestaat uit i) kosten voor het verwijderen van het zwembad, de aangrenzende vlonder en de steiger en ii) juridische kosten. Tot op heden gaat het om een bedrag van € 15.073,81. Omdat [naam 1] c.s. verwacht dat meer kosten zullen moeten worden gemaakt, wordt verwijzing naar de schadestaat gevorderd.

3.3.

[Naam 3] c.s. concludeert tot afwijzing van de vorderingen.

3.4.

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

in (gedeeltelijk) voorwaardelijke reconventie

3.5.

[Naam 3] c.s. vordert, na wijziging van eis, dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, [naam 1] c.s. veroordeelt tot vergoeding van alle door [naam 3] c.s. en te lijden schade als gevolg van de door [naam 1] c.s. gelegde conservatoire beslagen, primair, van een bedrag van € 9.679,80, vermeerderd met € 89,00 voor iedere dag dat het depotbedrag na 21 maart 2025 nog niet is vrijgegeven en, subsidiair, nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet, te vermeerderen met de wettelijke rente.

3.6.

Hieraan legt [naam 3] c.s., samengevat, ten grondslag dat de [naam 1] c.s. onrechtmatig beslag heeft gelegd omdat (i) de beslagen excessief zijn, nu er op vier onroerende zaken met een overwaarde van € 2 miljoen beslag is gelegd en (ii) [naam 1] c.s. geen vordering op [naam 3] c.s. heeft. Hierdoor heeft [naam 3] c.s. schade geleden die bestaat uit de notariskosten (kosten depot en doorhalen beslagen) en derving van rendement van het in depot gestelde bedrag. Het in depot gestelde bedrag was eerst een vastgoedbelegging, maar sinds een paar jaar belegt [naam 3] c.s. zijn vermogen door het vertrekken van kredieten, waarop minimaal een rendement van 8% wordt behaald. De schade bestaat uit de volgende posten:

- notariskosten € 1.185,80
- depotkosten (indien in 2025 afgewikkeld) € 395,00
- depotkosten na 31 december 2025: PM
- gederfd rendement tot en met 21 maart 2025: € 8.099,00 (91 dagen x € 89,00)
- gederfd rendement na 21 maart 2025: PM

Totaal: € 9.679,80 + PM

3.7.

[Naam 1] c.s. concludeert tot afwijzing van de vordering.

3.8.

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

in de vrijwaringszaak

3.9.

[Naam 3] c.s. vordert - samengevat - dat de rechtbank bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- I. [naam 5] veroordeelt jegens [naam 3] c.s. tot al datgene waartoe [naam 3] c.s. in de hoofdzaak jegens [naam 1] c.s. mocht worden veroordeeld (met inbegrip van de kostenveroordeling), inclusief de door [naam 1] c.s. gevorderde verklaringen voor recht, alsmede de te betalen schadevergoedingen op te maken bij staat, alsmede voor recht verklaart dat [naam 5] aansprakelijk is voor de schade die [naam 3] c.s. heeft geleden en nog zal lijden als gevolg van de non-conformiteit, dan wel dwaling dan wel de

onrechtmatige daad en [naam 5] veroordeelt tot betaling van een schadevergoeding aan [naam 3] c.s., nader op te maken bij staat en te vereffenen volgens de wet;

- II. [naam 5] veroordeelt in de kosten van het geding in deze vrijwaring, vermeerderd met de nakosten en vermeerderd met daarover verschuldigde wettelijke rente indien betaling uitblijft nadat een termijn van veertien dagen na het wijzen van dit vonnis is verstreken.

3.10.

Aan deze vorderingen legt [naam 3] c.s., samengevat, het volgende ten grondslag. De onder 2.4 bedoelde vier bouwwerken waarvoor de gemeente (oorspronkelijk) een last onder dwangsom aan [naam 1] c.s. heeft opgelegd, waren al aanwezig toen [naam 3] c.s. de onroerende zaak kocht van [naam 5]. [Naam 3] c.s. heeft dus geen invloed gehad op deze vier bouwwerken. [Naam 5] heeft in de vragenlijst ingevuld dat er niets is uitgevoerd zonder vergunning en dat er geen bijzondere lasten of beperkingen op de onroerende zaak rusten.

Als in de hoofdzaak komt vast te staan dat er ten aanzien van deze vier bouwwerken sprake is van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming door [naam 3] c.s., of dat het beroep op dwaling door [naam 1] c.s. opgaat, dan wel dat [naam 3] c.s. onrechtmatig heeft gehandeld, houdt [naam 3] c.s. [naam 5] op dezelfde gronden aansprakelijk. Hieruit volgt dat [naam 5] [naam 3] c.s. moet vrijwaren.

3.11.

[Naam 5] concludeert tot afwijzing van de vorderingen.

3.12.

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

4. De beoordeling

In de hoofdzaak

in conventie

4.1.

Het geschil tussen partijen in conventie draait om de beantwoording van de vraag of [naam 3] c.s. tekort is gekomen in de nakoming van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst omdat de onroerende zaak niet beantwoordt aan de overeenkomst, nu is gebleken dat er bouwwerken zijn gerealiseerd zonder omgevingsvergunningen.

4.2.

Het gaat hierbij om de volgende bouwwerken:

- de bouwwerken die [naam 1] c.s. op last van de gemeente heeft moeten verwijderen (hierna ook: de bouwwerken I);
- de zeven bouwwerken die in het onder 2.8 bedoelde gemeentelijke rapport zijn vermeld (hierna: de bouwwerken II).

De bouwwerken I en II worden hierna gezamenlijk “de bouwwerken” genoemd.

4.3.

Tussen partijen is niet in geschil dat de bouwwerken zijn gerealiseerd zonder omgevingsvergunningen. [Naam 1] c.s. heeft gemotiveerd gesteld dat voor deze bouwwerken wel omgevingsvergunningen nodig waren. Hij heeft verwezen naar de beslissing op bezwaar, het aanvullende rapport van de gemeente en een rapport van het door [naam 1] c.s. ingeschakelde adviesbureau op het gebied van stedenbouw. [Naam 3] c.s. heeft niet (gemotiveerd) weersproken dat de bouwwerken zijn gerealiseerd zonder de benodigde omgevingsvergunningen. De algemene, niet geconcretiseerde stelling van [naam 3] c.s. op de zitting - dat ten

aanzien van (een deel van) bouwwerken II contact zou zijn opgenomen met de gemeente en dat in antwoord op zijn vraag of een omgevingsvergunning nodig was negatief was geantwoord - is een onvoldoende betwisting. De conclusie is dus dat de bouwwerken vergunningsplichtig waren.

Rechtsgebrek?

4.4.

[Naam 1] c.s. stelt zich allereerst op het standpunt (zie 3.2.1) dat de omstandigheid dat de bouwwerken zijn gebouwd zonder daarvoor vereiste omgevingsvergunning betekent dat de onroerende zaak aan [naam 1] c.s. is overgedragen met een bijzondere last of beperking als bedoeld in artikel 7:15 BW. Volgens [naam 3] c.s. levert deze omstandigheid geen bijzondere last of beperking op.

4.5.

Hierover wordt het volgende overwogen. Artikel 7:15 BW heeft betrekking op zowel privaatrechtelijke als publiekrechtelijke bijzondere lasten of beperkingen. In dit geval gaat het om een publiekrechtelijke belemmering: voor het mogen realiseren van de bouwwerken was een (publiekrechtelijke) vergunning nodig.

4.6.

Uit het Portsight-arrest^[1.] volgt dat slechts sprake is van een 'bijzondere' publiekrechtelijke last of beperking als bedoeld in artikel 7:15 BW, indien deze haar grondslag vindt in een specifiek (mede) tot (een rechtsvoorganger van) de rechthebbende van de desbetreffende zaak gericht besluit. De verkoper moet bij verkoop van de zaak geacht worden op de hoogte te zijn van de uit dat besluit voortvloeiende lasten en beperkingen, terwijl de koper daarmee doorgaans niet (zonder meer) bekend zal zijn, aldus de Hoge Raad.

4.7.

Het voorgaande brengt mee dat in dit geval slechts sprake kan zijn van een bijzondere last of beperking als met betrekking tot de bouwwerken een specifiek tot [naam 3] c.s. gericht besluit is genomen. Niet in geschil is dat een dergelijk besluit niet is genomen. De last onder dwangsom was immers gericht jegens de heer [naam 1]. Hierop strandt het beroep van [naam 1] c.s. op artikel 7:15 BW.

Non-conformiteit?

4.8.

Vervolgens komt de rechtbank toe aan het beroep van [naam 1] c.s. op non-conformiteit van de onroerende zaak (zie 3.2.2).

4.9.

[Naam 3] c.s. betwist dat de omstandigheid dat voor de bouwwerken geen vergunning is verleend, meebrengt dat de onroerende zaak non-conform is. Artikel 6 van de koopovereenkomst legt het risico van alle gebreken namelijk bij de koper, met uitzondering van gebreken die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn. De omstandigheid dat geen vergunning is verleend voor de bouwwerken betekent nog niet dat de woning daarmee een gebrek heeft dat aan een normaal gebruik in de weg staat in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst. De woning was en is nog steeds als zodanig te gebruiken. [Naam 3] c.s. betwist een mededelingsplicht te hebben geschonden, omdat hij niet wist dat de bouwwerken vergunningsplichtig waren. Aangezien hij niet op de hoogte was van het verleden van de onroerende zaak, heeft hij vraag k. van de vragenlijst opgelaten, aldus nog steeds [naam 3] c.s.

4.10.

De rechtbank hanteert het volgende beoordelingskader.

4.11.

Volgens artikel 7:17 lid 1 BW moet een geleverde zaak aan de overeenkomst beantwoorden. Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat een zaak niet aan de overeenkomst beantwoordt indien zij, mede gelet op de aard van de zaak en de mededelingen die de verkoper over de zaak heeft gedaan, niet de eigenschappen heeft die de koper op grond van de overeenkomst mocht verwachten. In dat geval is sprake van non-conformiteit. Het tweede lid bepaalt verder dat de koper mag verwachten dat de aan hem geleverde zaak de eigenschappen bezit die voor een normaal gebruik daarvan nodig zijn en waarvan hij de aanwezigheid niet behoefde te betwijfelen. De Hoge Raad heeft bepaald dat normaal gebruik als bedoeld in artikel 7:17 BW van een

onroerende zaak als woning meebrengt dat de koper van een woning in beginsel, behoudens andersluidende afspraken, ervan uit mag gaan dat de bouw van de woning of een verbouwing is geschied met inachtneming van de op dat moment geldende voorschriften, ook als die voorschriften niet direct betrekking hebben op gebruiksbepalende eigenschappen of veiligheidsaspecten van de woning.^[2.]

4.12.

Omdat de (ver)koop in dit geval geen consumentenkoop betreft, is artikel 7:17 BW van regelend recht. Partijen hebben gebruik gemaakt van een modelkoopovereenkomst, waarin zij een nadere regeling inzake (de toerekenbaarheid van) de non-conformiteit hebben opgenomen.

4.13.

[Naam 3] c.s. heeft zich beroepen op de artikelen 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst en stelt dat hiermee is afgeweken van het bepaalde in artikel 7:17 BW zodat het onder 4.11 bedoelde arrest van de Hoge Raad niet van toepassing is. [Naam 1] c.s. weerspreekt dat partijen door middel van de koopovereenkomst zijn afgeweken van het bepaalde in artikel 7:17 BW. Dit brengt mee dat de koopovereenkomst moet worden uitgelegd.

4.14.

Omdat het bij artikel 6 van de koopovereenkomst om voorgedrukte (standaard)bepalingen gaat waarover partijen niet afzonderlijk hebben gesproken of onderhandeld, komt het bij de uitleg van deze bepalingen aan op de betekenis die partijen naar gangbaar spraakgebruik aan die bepalingen mochten toekennen. De bedoeling van de opstellers van de standaardakte is niet van belang.^[3.] De rechtbank komt tot de volgende uitleg van de artikelen 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst.

4.15.

Artikel 6.1 van de koopovereenkomst bevat de hoofdregel: de verkoper staat niet in voor (verborgen) gebreken en dus draagt de koper in beginsel het risico van alle gebreken. In artikel 6.3 wordt echter een uitzondering op deze hoofdregel gemaakt, waarbij de verkoper instaat voor de afwezigheid van gebreken die het normaal gebruik van de onroerende zaak als (in dit geval) “woonhuis” verhinderen en die niet aan koper kenbaar waren ten tijde van de koop. In dat geval is aansprakelijkheid van de koper evenwel beperkt tot de herstelkosten. Die beperking geldt echter niet als de verkoper een verwijt kan worden gemaakt. Met ‘kenbare gebreken’ wordt aan de onderzoeksplicht van de koper gerefereerd. Ook gebreken die de koper niet kende maar die hij (wel) zou hebben ontdekt indien hij het onderzoek had verricht dat redelijkerwijs van hem mocht worden gevergd, zijn ‘kenbaar’.

4.16.

De rechtbank is van oordeel dat de omstandigheid dat alle bouwwerken zijn gerealiseerd zonder de benodigde omgevingsvergunningen, zowel in samenhang als afzonderlijk bezien, het normaal gebruik in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst verhinderen, gelet op het volgende.

4.17.

Onder “normaal gebruik” van de onroerende zaak als woonhuis als bedoeld in artikel 6.3 moet naar het oordeel van de rechtbank naar gangbaar spraakgebruik worden begrepen dat verbouwingen aan de onroerende zaak zijn gedaan in overeenstemming en met de benodigde omgevingsvergunningen en dat de koper niet wordt geconfronteerd met handhaving door de gemeente op de grond dat er geen omgevingsvergunningen waren voor de bouwwerken. In zoverre kan worden aangesloten bij de jurisprudentie in het kader van artikel 7:17 BW te dienaangaande.^[4.] Het is daarbij niet bepalend of het betrekking heeft op het woonhuis of andere elementen van de onroerende zaak, zoals in dit geval het zwembad of de steiger en het botenhuis. In dit geval brengt dit mee dat de onroerende zaak wat betreft de bouwwerken I, ten aanzien waarvan de gemeente daadwerkelijk heeft gehandhaafd, niet geschikt was voor normaal gebruik. Wat betreft de bouwwerken II geldt eveneens dat deze zijn gerealiseerd zonder de benodigde omgevingsvergunningen. Ook in zoverre is, mede gelet op de aard en omvang van de bouwwerken, sprake van ongeschiktheid voor normaal gebruik als hiervoor bedoeld. Op dit punt is dus niet beslissend dat deze bouwwerken voorsnog feitelijk gebruikt kunnen worden. Er is niet gebleken dat op het moment van levering al vaststond dat de gemeente niet handhavend zou optreden, terwijl er in beginsel een handhavingsplicht rust op de gemeente. Of het daadwerkelijk zal komen tot handhaving door de gemeente, hangt af van het nog lopende

legalisatieproces. De uitkomst daarvan is evenwel slechts relevant voor de gevolgen van de tekortkoming en een eventuele legalisatie brengt niet mee dat er geen tekortkoming is.

4.18.

De algemene stelling van [naam 3] c.s. dat [naam 1] c.s. zijn onderzoeksplicht heeft geschonden, wordt verworpen. Op [naam 1] c.s. rustte in dit geval, mede in het licht van de daarop gerichte vragen in het verkoopprijs, geen plicht om nader te onderzoeken of de bouwwerken op legale wijze waren gerealiseerd. [Naam 1] c.s. mocht verwachten dat dit in orde was.

4.19.

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het beroep van [naam 1] c.s. op non-conformiteit van de onroerende zaak slaagt. Daarmee staat vast dat [naam 3] c.s. tekort is gekomen in de nakoming van de koopovereenkomst.

Rechtsgevolgen van de non-conformiteit

4.20.

De vordering van [naam 1] c.s. valt uiteen in verschillende onderdelen. [Naam 1] c.s. vordert enerzijds (primair) de partiële ontbinding van de koopovereenkomst door de koopprijs te verminderen met € 650.000,00 met veroordeling van [naam 3] c.s. tot terugbetaling van dit bedrag. Anderzijds vorderen [naam 1] c.s. een bedrag van € 15.073,81 aan reeds geleden schade (gespecificeerd in productie 10 van [naam 1] c.s.) en een verwijzing naar de schadestaat voor de nog te lijden schade.

Eigen schuld?

4.21.

[Naam 3] c.s. heeft in dit kader onder meer aangevoerd dat [naam 1] c.s. eigen schuld treft (artikel 6:101 BW). [Naam 1] c.s. heeft binnen een half jaar na zijn verhuizing een bouwwerk gebouwd. Dit bouwwerk heeft hij - na bezwaar door een buurtbewoner - op last van de gemeente moeten afbreken omdat er geen omgevingsvergunning voor was verleend. Naar aanleiding hiervan, zo stelt [naam 3] c.s., heeft de gemeente het onder 2.8 bedoelde onderzoek ingesteld. Als [naam 1] c.s. het bouwwerk niet zou hebben gebouwd, zou hij geen (handavings)risico hebben gelopen met de bouwwerken, aldus [naam 3] c.s.

4.22.

[Naam 1] c.s. heeft ter zitting betwist dat het door hem gerealiseerde bouwwerk de aanleiding voor het onderzoek was. Volgens [naam 1] c.s. lag er bij de gemeente voordien al een verzoek tot handhaving met betrekking tot de bouwwerken. De rechtbank laat dit verder in het midden. Zelfs als wordt aangenomen dat het door [naam 1] c.s. gebouwde bouwwerk de aanleiding was voor de gemeente voor nader onderzoek naar andere illegale bouwwerken - welk onderzoek heeft geleid tot de bevindingen wat betreft de bouwwerken - dan wordt [naam 3] c.s. niet gevolgd in zijn standpunt. Het illegaal realiseren van het bouwwerk door [naam 1] c.s. staat namelijk niet in causaal verband als bedoeld in artikel 6:101 BW met de schade als gevolg van hiervoor geduide tekortkoming. Een enkel condicio sine qua non-verband tussen de als eigen schuld aangemerkte gedraging en de schade is in dat kader immers wel vereist, maar niet voldoende. Er moet een zodanig verband zijn dat de schade kan worden toegerekend aan de bedoelde gedraging van de benadeelde.^[5] Een dergelijk, normatief verband is niet aanwezig tussen het door [naam 1] c.s. gerealiseerde illegale bouwwerk en de schade als gevolg de tekortkoming zijdens [naam 3] c.s.

Reeds geleden schade

4.23.

De gevorderde schadevergoeding heeft - samengevat - betrekking op de kosten voor herstel ("saneringswerkzaamheden") en de juridische kosten. De juridische kosten bestaan volgens [naam 1] c.s. uit:

- kosten voor bijstand in de bezwaarprocedure (artikel 6:96 lid 2, onder a, BW);
- expertisekosten (artikel 6:96 lid 2, onder b, BW);
- buitengerechtelijke incassokosten (artikel 6:96 lid, onder c, BW).

4.24.

Zoals hierna nader zal worden overwogen, zal de procedure naar de schadestaat worden verwezen voor het vaststellen van de schade als gevolg van de tekortkoming in verband met de bouwwerken II en de beoordeling van de partiele ontbinding in verband met de bouwwerken II. De rechtbank zal, mede gelet op de vrijwaringsprocedure, wel vaststellen wat de schade als gevolg van de tekortkoming in verband met de bouwwerken I.

Saneringswerkzaamheden

4.25.

[Naam 3] c.s. heeft niet weersproken dat de gestelde kosten in verband met herstel ("saneringswerkzaamheden") als herstelkosten in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst kunnen worden aangemerkt. Dat brengt mee dat [naam 3] c.s. aansprakelijk is voor dergelijke kosten. De saneringswerkzaamheden hebben betrekking op de bouwwerken I.

4.26.

[Naam 1] c.s. heeft de herstelkosten begroot op € 3.809,79. Deze kosten bestaan uit de volgende posten: (i) kosten voor de groundbank (€ 250,00), (ii) hulpwerkzaamheden verricht door de burens (€ 500,00), (iii) kosten in rekening gebracht door loon- en verhuurbedrijf Aantjes B.V. (€ 2.619,65), (iv) huur van een frees ten behoeve van het zwembad en de vlonder (€ 78,41) en (v) graszaad, kalk en voeding (€ 351,40).

4.27.

[Naam 3] c.s. heeft de kostenposten voor de groundbank en de kosten voor de hulpwerkzaamheden gemotiveerd betwist. [Naam 1] c.s. heeft naar voren gebracht dat deze kosten contant zouden zijn betaald, terwijl daarvan geen bewijs is overgelegd. In het licht hiervan heeft [naam 1] c.s. deze schadeposten onvoldoende onderbouwd, zodat zij zullen worden afgewezen.

4.28.

De overige schadeposten heeft [naam 3] c.s. onvoldoende gemotiveerd betwist. [Naam 1] c.s. heeft deze schadeposten onderbouwd met facturen gericht aan zijn eenmanszaak, terwijl de schadeposten begrijpelijk zijn in het licht van de verrichte herstelwerkzaamheden. Niet gebleken is dat [naam 1] c.s. de btw kan verrekenen, zodat het verweer op dit onderdeel wordt gepasseerd. Dit brengt mee dat in totaal (€ 2.619,65 + € 78,41 + € 351,40 =) € 3.049,46 wordt toegewezen.

Juridische kosten

4.29.

De door [naam 1] c.s. gevorderde vergoeding van reeds gemaakte juridische kosten bestaat uit de volgende posten: (i) de resterende kosten van het advocatenkantoor Rassers na aftrek van de proceskostenveroordeling van de gemeente in de bezwaarprocedure (€ 9.157,00 - € 1.194,00 = € 7.963,60), (ii) "Jeroen van Nuland vergunningsaanvragen" (€ 726,00), (iii) gemeente Krimpenerwaard (€ 140,05), (iv) kosten second opinion (€ 943,20) en (v) kosten van het taxatierapport van Kolpa Lafeber Makelaars (€ 1.500,00).

4.30.

De rechtbank overweegt dat de juridische kosten zien op verschillende werkzaamheden. Zij hebben betrekking op de bezwaarprocedure tegen de last onder dwangsom, op een onderzoek naar mogelijke legalisatie van (onderdelen van) de bouwwerken, op de aanvraag voor legalisatie, op werkzaamheden voor de civiele aansprakelijkheid en op de taxatiekosten. Dit brengt mee dat de rechtbank dient te beoordelen welke juridische kosten het gevolg zijn van de tekortkoming wat betreft de bouwwerken I.

4.31.

Uit de door [naam 1] c.s. gegeven toelichting en onderbouwing leidt de rechtbank af, dat het gaat om de kosten voor de bezwaarprocedure en de kosten gemaakt voor de poging tot legalisatie van de bouwwerken I. [Naam 3] c.s. heeft niet gemotiveerd weersproken dat deze kosten, herstelkosten zijn in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zodat zij aansprakelijk zijn voor dergelijke kosten, ongeacht of [naam 3] c.s. een verwijt treft.

4.32.

Wat betreft post (i) maakt de rechtbank uit de overgelegde facturen (die zien op de periode 28 juni 2023 tot met 7 december 2023) en de bijbehorende specificaties op dat deze deels betrekking hebben op de bezwaarprocedure tegen de last onder dwangsom en de (poging tot) legalisatie van de bouwwerken I. Een deel van de kosten heeft echter betrekking op de bouwwerken waarvoor het bezwaar doel heeft getroffen - te weten de verharding en de vijver - en ten aanzien waarvan er dus geen tekortkoming is, terwijl de kosten volgens [naam 1] c.s. ook deels zien op buitengerechtelijk incassowerkzaamheden voor de vordering op [naam 3] c.s. [Naam 3] c.s. heeft voorts gesteld dat de kosten ook betrekking kunnen hebben op werkzaamheden voor de onderhavige civiele procedure waarvoor een proceskostenveroordeling een vergoeding pleegt in te houden. [Naam 1] c.s. heeft geen nadere toelichting gegeven op deze post onder (i), terwijl de overgelegde urenstaten onvoldoende gespecificeerd zijn om de in rekening gebrachte tijd over deze verschillende posten te verdelen. De rechtbank zal daarom moeten schatten in hoeverre deze kosten - rekening houdend met het deel dat reeds door de gemeente is vergoed - betrekking hebben op de bezwaarprocedure en poging tot legalisatie. De rechtbank schat deze kosten ex aequo et bono op € 1.000,00.

4.33.

De kosten onder (ii) - de factuur van Buro SRO van € 726,00 - heeft naar de rechtbank begriipt betrekking op de (poging tot) legalisatie van de bouwwerken I. [naam 3] c.s. heeft onvoldoende gemotiveerd weersproken dat [naam 1] c.s. deze kosten tot zover redelijkerwijs heeft kunnen maken en dat het redelijke kosten zijn. Deze kosten worden daarom toegewezen.

4.34.

De rechtbank zal voorts een oordeel geven over de gevorderde kosten onder (iii) en (iv), die ook het gevolg zouden zijn van de tekortkoming in verband met de bouwwerken I. De onder (iii) gevorderde kosten van € 140,05, die zien op leges voor een ingetrokken aanvraag voor een omgevingsvergunning, worden afgewezen. Deze post is gemotiveerd betwist door [naam 3] c.s. [Naam 1] c.s. heeft vervolgens in het licht van die betwisting onvoldoende toegelicht waarom de legeskosten voor de ingetrokken vergunningsaanvraag, redelijke kosten zijn ter voorkoming of beperking van zijn schade. De kosten onder (iv) van € 943,50 hebben betrekking op een second opinion. De gevorderde vergoeding van deze kosten wordt afgewezen. De onderliggende factuur is, zoals [naam 3] c.s. heeft gesteld, gericht aan DVDW advocaten en niet aan [naam 1] c.s. [Naam 1] c.s. heeft gelet daarop onvoldoende toegelicht dat hij in zoverre schade heeft geleden.

4.35.

Gelet op het voorgaande wordt de vordering tot schadevergoeding thans toegewezen tot een bedrag van (€ 3.049,46 + € 1.000,00 + € 726,00 =) € 4.775,46 , met de wettelijke rente zoals gevorderd vanaf de datum van betekening van dit vonnis tot de dag van algehele voldoening.

Schadestaatprocedure; schade

4.36.

[Naam 1] c.s. heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat hij schade heeft en nog verdere schade zal lijden als gevolg van de tekortkoming wat betreft de bouwwerken II, bestaande uit de redelijke kosten voor de legalisatie.

4.37.

De rechtbank is van oordeel dat [naam 3] c.s. een verwijt treft in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst voor de in zijn opdracht gerealiseerde bouwwerken II. Gelet op aard en omvang van deze bouwwerken had [naam 3] c.s. zich moeten verdiepen in de vraag of omgevingsvergunningen noodzakelijk waren. [Naam 3] c.s. heeft onvoldoende feiten en omstandigheden gesteld waaruit volgt dat hij erop mocht vertrouwen dat er desalniettemin geen omgevingsvergunningen nodig waren voor het realiseren van de bouwwerken. De omstandigheid dat een aannemer de bouwwerken heeft gerealiseerd zonder [naam 3] c.s. erop te wijzen dat er omgevingsvergunningen vereist waren, is onvoldoende.^[6.] Het gestelde telefonisch contact met de gemeente toentertijd heeft [naam 3] c.s. niet geconcretiseerd of onderbouwd. Het is onduidelijk met welke persoon bij de gemeente [naam 3] c.s. telefonisch contact zou hebben gehad en wat er toen zou zijn gezegd door [naam 3] c.s. en de ambtenaar van de gemeente. Er kan daarom niet worden geconcludeerd dat [naam 3] c.s. aan de hand van het gestelde telefonisch contact het gerechtvaardigde vertrouwen mocht hebben dat (delen van) de bouwwerken II niet omgevingsvergunningsplichtig waren.

4.38.

De totale omvang van de schade zal evenwel pas duidelijk zijn, als er duidelijkheid is over de legalisatie. Over de buitengerechtelijke incassokosten kan nu evenmin worden beslist, omdat hierbij van belang is tot welk bedrag de vordering van [naam 1] c.s. in hoofdsom in totaal zal worden toegewezen.

4.39.

Tot slot kan, als duidelijk is of er gelegaliseerd gaat worden en wat de gevolgen daarvan zijn voor de gevorderde partiële ontbinding van de koopovereenkomst, beoordeeld worden in hoeverre de taxatiekosten voor vergoeding in aanmerking komen als redelijke kosten ter vaststelling van de schade.

4.40.

De procedure zal daarom naar de schadestaat worden verwezen ter beoordeling van de schade als gevolg van de tekortkoming in de koopovereenkomst wat betreft bouwwerken II. De rechtbank zal een overeenkomstige verklaring voor recht uit spreken.

Partiële ontbinding met prijsvermindering?

4.41.

Vervolgens komt de rechtbank toe aan de (primair) gevorderde partiële ontbinding van de koopovereenkomst met prijsvermindering. De gevorderde prijsvermindering van € 650.000,00 is gebaseerd op voormeld taxatierapport van Kolpa Lafeber Makelaars (zie onder 2.10). Daarin is vermeld dat de marktwaarde van de woning op 31 juli 2020 *“met die wetenschap en mogelijkheid geen vergunningen ten aanzien van de woning alsnog te verkrijgen”* € 850.000,00 is. Het verschil met de overeengekomen koopprijs is de gevorderde prijsvermindering. Deze prijsvermindering heeft - zo volgt uit de door [naam 1] c.s. overgelegde e-mail van de opsteller van het taxatierapport van 2 augustus 2024 - geen betrekking op de bouwwerken I.

4.42.

Zoals de rechtbank hiervoor heeft geoordeeld, valt [naam 1] c.s. een verwijt te maken in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst voor de in zijn opdracht gerealiseerde bouwwerken II. Het verweer van [naam 1] c.s., dat de gevorderde partiële ontbinding dient te worden afgewezen omdat het geen herstelkosten zijn in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst, wordt dus niet gevolgd.

4.43.

De rechtbank is van oordeel dat - anders dan [naam 1] c.s. betoogt - voor de beoordeling van het beroep op ontbinding relevant is of de bouwwerken II al dan niet alsnog worden gelegaliseerd. Voor de beoordeling in hoeverre de prestatie aan de zijde van [naam 3] c.s. is achtergebleven bij hetgeen de koopovereenkomst vereist, is relevant of de gemeente overgaat tot handhaving en of de illegale verbouwingen worden gelegaliseerd.^[7.] Daarover bestaat nog geen duidelijkheid. Evenmin is duidelijk op welke termijn hierover uitsluitel kan worden verkregen. Met deze mogelijkheid tot legalisatie houdt het taxatierapport geen rekening, zodat het rapport niet van beslissende betekenis is.

4.44.

De rechtbank is van oordeel dat het ontbindingsberoep verder in de schadestaatprocedure kan worden beoordeeld, waartoe de rechtbank als volgt overweegt.

4.45.

Op grond van artikel 612 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: Rv) begroot de rechter die een veroordeling tot schadevergoeding uitspreekt, voor zover hem dit mogelijk is, de schade in het vonnis. Indien begroting in het vonnis hem niet mogelijk is, spreekt hij een veroordeling uit tot schadevergoeding op te maken bij staat. Uitgangspunt is dat verwijzing naar de schadestaatprocedure alleen mogelijk is wat betreft wettelijke verplichtingen tot schadevergoeding in de zin van afdeling 10 van titel 1 van Boek 6 BW en dus niet voor verplichtingen tot schadevergoeding die rechtstreeks berusten op een rechtshandeling. Afdeling 10 van titel 1 van Boek 6 BW ziet op iedere wettelijke verplichting tot schadevergoeding. Daaronder vallen zowel vorderingen tot schadevergoeding wegens onrechtmatige daad als wegens tekortkoming in de nakoming van verbintenissen uit overeenkomst. Blijkens de memorie van toelichting zijn daaronder ook begrepen de verplichting tot schadevergoeding wegens ongerechtvaardigde verrijking en die wegens niet-nakoming van een verplichting tot ongedaanmaking van een vernietigde of ontbonden overeenkomst.^[8.]

4.46.

Hoewel een partiële ontbinding in de zin van prijsvermindering geen vorm van schadevergoeding inhoudt^[9.], is de rechtbank van oordeel dat ook de omvang van ontbinding bij een prestatie in geld kan worden vastgesteld in de schadestaatprocedure, gelet op het volgende. De beoordeling van de ontbindingsvordering is naar de kern genomen een beoordeling in hoeverre de koopprijs als gevolg van de partiële ontbinding moet worden verlaagd. Wanneer de rechter besluit tot gedeeltelijke ontbinding staat het hem vrij de vermindering van de wederzijdse prestaties te schatten. Bij een dergelijke schatting is de rechter niet gebonden aan de gewone regels van stelplicht en bewijslast. Deze beoordeling kent een grote verwantschap met een beoordeling tot vervangende schadevergoeding.^[10.] Deze beoordeling kan dan ook plaatsvinden in de schadestaatprocedure. Daarnaast heeft de verwijzing naar de schadestaatprocedure vanwege de vrijwaringsprocedure de voorkeur boven het aanhouden van de onderhavige procedure in afwachting van meer duidelijkheid wat betreft de legalisatie. De vrijwaringsprocedure heeft namelijk, zoals hierna zal blijken, slechts betrekking op het zwembad. Daarover kan thans al worden geoordeeld, terwijl het aanhouden van de hoofdzaak zou leiden tot aanhouding van de vrijwaring. Ten slotte acht de rechtbank van belang dat partijen - bij de bespreking ter zitting van deze eventuele verwijzing - geen inhoudelijke bezwaren naar voren hebben gebracht tegen een verwijzing naar de schadestaatprocedure ten opzichte van een aanhouding van de procedure.

4.47.

Het voorgaande leidt ertoe dat de zaak zal worden verwezen naar de schadestaat met betrekking tot de schade als gevolg van de tekortkoming in verband met bouwwerken II - waaronder dus begrepen de buitengerechtelijke incassokosten en de taxatiekosten - en met betrekking tot de partiële ontbinding met prijsvermindering.

4.48.

Aan de subsidiaire en meer subsidiaire grondslagen van de vordering op dit onderdeel wordt niet toegekomen.

in het incident

4.49.

Vervolgens zijn aan de orde de incidentele vorderingen van [naam 3] c.s. die nog niet (geheel) zijn beoordeeld in het vonnis in incident van 11 september 2024. Het gaat hierbij om de vorderingen die strekken tot:

- I. afgifte van adviezen van advocaten van [naam 1] c.s. ten aanzien van de legalisatie van de bouwwerken II en proceskansen beroep tegen beslissing op bezwaar over de bouwwerken I;
- II. medewerking aan een taxatie van de onroerende zaak door een - door [naam 3] c.s. aangewezen of aan te wijzen - deskundige;
- III. medewerking aan het stellen van vragen door [naam 3] c.s. over de taxatie van Kolpa Lafeber Makelaars;
- IV. een dwangsom bij het niet voldoen aan I, II en III;
- V. kostenveroordeling in het incident.

4.50.

Deze vorderingen heeft [naam 3] c.s. gebaseerd op artikel 843a Rv. Dit artikel bepaalt onder meer dat hij die daarbij (i) rechtmatig belang heeft, op zijn kosten inzage, afschrift of uittreksel kan vorderen van (ii) bepaalde bescheiden aangaande (iii) een rechtsbetrekking waarbij hij of zijn rechtsvoorgangers partij zijn, van degene die deze bescheiden tot zijn beschikking of onder zijn berusting heeft. Degene die de bescheiden te zijner beschikking of onder zijn berusting heeft, is niet gehouden is aan deze vordering te voldoen, indien daarvoor gewichtige redenen zijn, alsmede indien redelijkerwijs aangenomen kan worden dat een behoorlijke rechtsbedeling ook zonder verschaffing van de gevraagde gegevens is gewaarborgd.

4.51.

Uitsluitend de onder I gevorderde afgifte van adviezen valt onder het bereik van artikel 843a Rv. [Naam 3] c.s. heeft zich onder meer op het standpunt gesteld dat de adviezen van zijn advocaten niet op schrift zijn gesteld

en, als dat wel het geval zou zijn geweest, dit vertrouwelijke informatie betreft die een gewichtige reden oplevert. Dit beroep op gewichtige redenen acht de rechtbank gegrond.

4.52.

De rechtbank ziet zonder nadere toelichting, die ontbreekt, geen grond voor toewijzing van de vorderingen II en III. De slotsom is dat de incidentele vorderingen worden afgewezen.

in reconventie

4.53.

In reconventie vordert [naam 1] c.s. vergoeding van de schade die hij heeft geleden als gevolg van de gelegde beslagen. De beslagen zijn volgens [naam 1] c.s. ten onrechte gelegd en ook excessief, omdat er beslag is gelegd op vier onroerende zaken met een overwaarde van € 2.000.000,00.

4.54.

De rechtbank overweegt dat de beslagen inmiddels zijn opgeheven door middel van een depotovereenkomst. Met de gewijzigde vordering in reconventie vordert [naam 1] c.s. de schade die hij stelt te hebben geleden en nog lijdt als gevolg van het depot, te weten de kosten voor het opstellen van de depotovereenkomst en het doorhalen van de beslagen (€ 1.185,00), de lopende depotkosten en het gederfde rendement over het in depot gestelde bedrag van € 407.720,00 vanaf het moment dat de gelden in depot staat (22 december 2024).

4.55.

De gevorderde schadevergoeding ziet dus op de voor [naam 1] c.s. financieel nadelige gevolgen van het stellen van het depot. [Naam 1] c.s. heeft geen stellingen ingenomen waaruit volgt dat hij (ook) schade heeft geleden omdat de beslaglegging excessief was nu het op de vier onroerende zaken was gelegd. Dit betekent dat niet beoordeeld hoeft te worden of daadwerkelijk sprake was van een excessief beslag.

4.56.

[Naam 3] c.s. heeft aan zijn vordering in reconventie verder ten grondslag gelegd de risicoaansprakelijkheid van de beslaglegger als een vordering waarvoor beslag wordt gelegd ongegrond blijkt te zijn. Deze situatie doet zich - gelet op wat in conventie is geoordeeld - niet voor.

4.57.

Het voorgaande leidt tot de slotsom dat de vordering in reconventie zal worden afgewezen. Aan de verdere verweren van [naam 1] c.s. wordt bij deze stand van zaken niet toegekomen.

De proceskosten in de hoofdzaak en het incident

in conventie

4.58.

[Naam 3] c.s. zal als de (in overwegende mate) in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure. De rechtbank begroot de proceskosten aan de zijde van [naam 1] c.s. (inclusief beslagkosten) als volgt:

- dagvaarding: € 271,94
- explootkosten: € 512,17
- griffierecht: € 2.626,00
- salaris advocaat: € 1.842,00 (3 punten à € 614, tarief II)
- nakosten: € 139,00 (plus de verhoging als bedoeld in de beslissing)

Totaal: € 5.391,11

Over dit bedrag zal de gevorderde wettelijke rente worden toegewezen.

in het incident

4.59.

[Naam 3] c.s. zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure. De rechtbank begroot de proceskosten aan de zijde van [naam 1] c.s. als volgt:

- salaris advocaat: € 614,00 (1 punt à € 614, tarief II)
- nakosten: € 78,00 (plus verhoging zoals bedoeld in de beslissing)

Totaal: € 692,00

Over dit bedrag zal de gevorderde wettelijke rente worden toegewezen.

in reconventie

4.60.

[Naam 3] c.s. zal als de in het ongelijk gestelde partij worden veroordeeld in de kosten van de procedure. De rechtbank begroot de proceskosten aan de zijde van [naam 1] c.s. als volgt:

- salaris advocaat: € 521,00 (1 punt à € 521, tarief I)
- nakosten: € 139,00 (plus de verhoging als bedoeld in de beslissing)

Totaal: € 660,00

Over dit bedrag zal de gevorderde wettelijke rente worden toegewezen.

in de vrijwaringszaak

4.61.

De vordering van [naam 3] c.s. strekt ertoe dat [naam 5] wordt veroordeeld in al hetgeen waartoe [naam 3] c.s. in de hoofdzaak wordt veroordeeld. Aan die vordering heeft [naam 3] c.s. ten grondslag gelegd de tussen hem en [naam 5] gesloten koopovereenkomst wat betreft de onroerende zaak.

4.62.

Tussen partijen is niet in geschil dat [naam 3] c.s. de bouwwerken II zelf heeft gerealiseerd. [Naam 3] c.s. heeft niet betwist dat daarom wat betreft bouwwerken II geen tekortkoming kan zijn door [naam 5] in nakoming van de koopovereenkomst tussen [naam 3] c.s. en [naam 5]. Voor zover de vrijwaringsvordering ziet op de bouwwerken II, wordt de vordering daarom afgewezen.

4.63.

Tussen partijen is evenmin in geschil dat [naam 3] c.s. de steiger heeft verlengd en heeft voorzien van het botenhuis. Ook heeft [naam 3] c.s. niet weersproken dat de door [naam 5] geplaatste steiger was geplaatst met de benodigde vergunningen. De last onder dwangsom wat betreft de steiger is opgelegd in verband met de verlenging en het plaatsen van het botenhuis. Dit brengt met zich dat de vordering in vrijwaring voor zover die betrekking heeft op de steiger en het botenhuis ook wordt afgewezen.

4.64.

[Naam 5] heeft wel het zwembad geplaatst. Dit betekent dat in de vrijwaringszaak moet worden beoordeeld of [naam 5] tekort is gekomen in de nakoming van de tussen partijen gesloten koopovereenkomst ten aanzien van het zwembad nu [naam 5] hiervoor geen omgevingsvergunning had en op die grond [naam 3] c.s. in zoverre dient te vrijwaren.

4.65.

[Naam 5] heeft zich aangesloten bij de verweren van [naam 3] c.s. in de hoofdzaak. [Naam 5] heeft verder opgemerkt dat hij het zwembad heeft aangelegd met een vergunning van het Hoogheemraadschap. Het ontbreken van de omgevingsvergunning voor het zwembad levert zijns inziens geen rechtsgebrek (artikel 7:15

BW) op. Omdat het ontbreken van de omgevingsvergunning geen feitelijke eigenschap is van de onroerende zaak, levert deze omstandigheid evenmin non-conformiteit onder 6 van de koopovereenkomst op, aldus [naam 5].

Rechtsgebrek?

4.66.

De rechtbank is met [naam 5] van oordeel dat het ontbreken van de omgevingsvergunning voor het zwembad geen rechtsgebrek oplevert als bedoeld in artikel 7:15 BW, omdat er met betrekking tot het zwembad geen specifiek tot [naam 5] gericht besluit is genomen (vgl. de randnummers 4.5 tot en met 4.7).

Non-conformiteit?

4.67.

De rechtbank hanteert het beoordelingskader dat onder de randnummers 4.11 tot en met 4.15 is weergegeven, nu de artikelen 6.1 en 6.3 van de koopovereenkomst tussen [naam 5] en [naam 3] c.s. gelijkkluidend zijn aan die in de koopovereenkomst in de hoofdzaak. De rechtbank overweegt dat [naam 5], gelet op de last onder dwangsom van de gemeente, onvoldoende gemotiveerd heeft weersproken dat voor de aanleg van het zwembad een omgevingsvergunning was vereist. Tussen partijen staat vast dat [naam 5] geen omgevingsvergunning heeft verkregen voor de aanleg van het zwembad.

4.68.

De rechtbank is van oordeel dat de afwezigheid van een omgevingsvergunning voor het zwembad het normaal gebruik in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst verhinderde. Naar het oordeel van de rechtbank wordt onder “normaal gebruik” van de onroerende zaak als woonhuis naar gangbaar spraakgebruik immers begrepen dat verbouwingen aan de onroerende zaak zijn gedaan in overeenstemming en met een benodigde omgevingsvergunning en dat [naam 3] c.s. niet (via [naam 1] c.s.) zou worden geconfronteerd met handhaving door de gemeente op de grond dat er geen omgevingsvergunning was. Dat betekent dat de omstandigheid dat het zwembad was gerealiseerd zonder benodigde omgevingsvergunning en dat de gemeente vervolgens heeft gehandhaafd, met zich brengt dat de onroerende zaak in zoverre niet geschikt was voor normaal gebruik.

4.69.

Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het beroep van [naam 3] c.s. op non-conformiteit van de onroerende zaak ten aanzien van het zwembad slaagt. Op grond van artikel 6.3 van de koopovereenkomst dient [naam 5] de herstelkosten te vergoeden en, als hem een verwijt treft, ook de overige (aanvullende) schade. In de hoofdzaak is - wat betreft het zwembad - geoordeeld dat [naam 3] c.s. aansprakelijk is voor de saneringskosten, de redelijke kosten van de bezwaarprocedure tegen de last onder dwangsom en de redelijke kosten voor de poging tot legalisatie. In de hoofdzaak is overwogen dat deze kosten, herstelkosten zijn in de zin van artikel 6.3 van de koopovereenkomst. In de vrijwaringsprocedure heeft [naam 5] niet gemotiveerd weersproken dat deze kosten ook herstelkosten zijn als bedoeld in artikel 6.3. van de koopovereenkomst tussen hem en [naam 3] c.s. Dit brengt mee dat [naam 5], [naam 3] c.s. dient te vrijwaren voor de schadevergoeding die [naam 3] c.s. dient te vergoeden in de hoofdzaak wat betreft het zwembad.

Saneringswerkzaamheden

4.70.

In de hoofdzaak wordt met betrekking tot saneringswerkzaamheden een bedrag van € 3.049,46 toegewezen. [Naam 5] heeft zich, onweersproken, op het standpunt gesteld dat (maximaal) € 1.899,73 ziet op saneringswerkzaamheden met betrekking tot het zwembad. In zoverre heeft [naam 3] c.s. deze kosten voldoende onderbouwd. Dit leidt ertoe dat een bedrag van € 1.899,73 zal worden toegewezen.

Juridische kosten

4.71.

In de hoofdzaak heeft de rechtbank de juridische kosten wat betreft de bouwwerken I, voor zover niet reeds vergoed door de gemeente, geschat op € 1.000,00. Voorts heeft de rechtbank een bedrag van € 726,00 toegewezen aan kosten voor Buro SRO in verband met een poging tot legalisatie van de bouwwerken I. De rechtbank zal schattenderwijs de helft van deze kosten toerekenen aan het zwembad. Er zal dus een bedrag

van € 863,00 worden toegewezen.

Beroep op artikel 21 Rv

4.72.

[Naam 5] heeft onder meer aangevoerd dat [naam 3] c.s. de waarheidsplicht als bedoeld in artikel 21 Rv heeft geschonden door in de dagvaarding het standpunt in te nemen dat de vrijwaringsprocedure, kort gezegd, betrekking heeft op alle bouwwerken, terwijl deze procedure slechts betrekking kan hebben op het zwembad. Hierdoor is [naam 5] benadeeld, omdat hij een hoog griffierecht gebaseerd op het geldelijk belang in de hoofdzaak heeft moeten voldoen. Volgens [naam 5] moet dit ertoe leiden dat de vorderingen worden afgewezen, althans dat in ieder geval [naam 3] c.s. het te hoge griffierecht en twee extra punten conform het liquidatietarief aan [naam 5] moet vergoeden.

4.73.

Met [naam 5] is de rechtbank het eens dat [naam 3] c.s. de vorderingen jegens [naam 5] in de dagvaarding op een gedeeltelijk onjuist feitencomplex heeft gebaseerd, omdat [naam 3] c.s. wist dat de vordering jegens [naam 5] uitsluitend betrekking kan hebben op bouwwerken die door [naam 5] zijn aangebracht. De rechtbank ziet geen aanleiding om hieraan het gevolg te verbinden dat de vordering geheel moet worden afgewezen. Met betrekking tot de proceskosten verwijst de rechtbank naar 4.75.

Wettelijke rente en proceskosten

4.74.

Over het toegewezen bedrag van (€ 1.899,73 + € 863,00 =) € 2.762,73 zal de gevorderde wettelijke rente worden toegewezen overeenkomstig het bepaalde in de hoofdzaak. Het meer of anders gevorderde zal worden afgewezen.

4.75.

[Naam 3] c.s. is als de grotendeels in het ongelijk gestelde partij aan te merken en zal daarom worden veroordeeld in de proceskosten. Deze kosten begroot de rechtbank aan de zijde van De Vind als volgt:

- griffierecht: € 2.626,00
- salaris advocaat: € 1.042,00 (2 punt à € 521, tarief I)

nakosten: € 178,00 (plus de verhoging als bedoeld in de beslissing)

Totaal € 3.846,00

Over dit bedrag zal de gevorderde wettelijke rente worden toegewezen.

5. De beslissing

De rechtbank

in de hoofdzaak

in conventie

5.1.

veroordeelt [naam 3] c.s. tot betaling aan [naam 1] c.s. van € 4.775,46, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de datum van betekening van dit vonnis tot de dag van algehele voldoening;

5.2.

verklaart voor recht dat [naam 3] c.s. hoofdelijke aansprakelijk is voor de door [naam 1] c.s. geleden en nog te lijden schade als gevolg van een toerekenbare tekortkoming in de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst wat betreft de bouwwerken II en verwijst de zaak naar de schadestaatprocedure voor het vaststellen van de daardoor geleden schade en voor het vaststellen van de omvang van de partiële ontbinding van de koopovereenkomst in verband met de tekortkoming in de nakoming van de koopovereenkomst wat betreft de bouwwerken II en de gevolgen daarvan voor de koopprijs;

5.3.

veroordeelt [naam 3] c.s. in de kosten van de procedure, aan de zijde van [naam 1] c.s. begroot op € 5.391,11 te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Wordt bij niet betaling het vonnis daarna betekend, dan moet [naam 3] c.s. € 92,00 extra betalen, plus de kosten van betekening, te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan;

5.4.

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

5.5.

wijst het meer of anders gevorderde af;

in het incident

5.6.

wijst het gevorderde af;

5.7.

veroordeelt [naam 3] c.s. in de kosten van de procedure, aan de zijde van [naam 1] c.s. begroot op € 692,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Wordt bij niet betaling het vonnis daarna betekend, dan moet [naam 3] c.s. € 92,00 extra betalen, plus de kosten van betekening, te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan;

5.8.

verklaart de veroordeling onder 5.7 uitvoerbaar bij voorraad;

in reconventie

5.9.

wijst het gevorderde af;

5.10.

veroordeelt [naam 3] c.s. in de kosten van de procedure, aan de zijde van [naam 1] c.s. begroot op € 660,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Wordt bij niet betaling het vonnis daarna betekend, dan moet [naam 3] c.s. € 92,00 extra betalen, plus de kosten van betekening, te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan;

5.11.

verklaart de veroordeling onder 5.10 uitvoerbaar bij voorraad;

in de vrijwaringszaak

5.12.

veroordeelt De Vriend tot betaling aan [naam 3] c.s. van € 2.762,73, met de wettelijke rente vanaf de datum van betekening van dit vonnis tot de dag van algehele voldoening;

5.13.

veroordeelt [naam 3] c.s. in de kosten van de procedure, aan de zijde van [naam 5] begroot op € 3.846,00, te betalen binnen veertien dagen na aanschrijving daartoe. Wordt bij niet betaling het vonnis daarna betekend, dan moet [naam 3] c.s. € 92,00 extra betalen, plus de kosten van betekening, te vermeerderen met de wettelijke rente over de proceskosten als deze niet binnen veertien dagen na aanschrijving zijn voldaan.

Dit vonnis is gewezen door mr. D.E. Alink en in het openbaar uitgesproken op 14 mei 2025.

Voetnoten

[1.] Hoge Raad 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159.

[2.] Hoge Raad 25 februari 2005, ECLI:NL:HR:2005:AR5383.

[3.] Hoge Raad 23 december 2005, ECLI:NL:HR:2005:AU2414.

[4.] Vgl. rechtbank Rotterdam 21 april 2021, ECLI:NL:RBROT:2021:3674; rechtbank Amsterdam 25-10-2023, ECLI:NL:RBAMS:2023:6753; rechtbank Zwolle-Lelystad 15 juli 2009, ECLI:NL:RBZLY:2009:BJ9087; rechtbank Arnhem 16 december 2009, ECLI:NL:RBARN:2009:BL0329.

[5.] *Asser/Sieburgh 6-II* 2021/108 met verdere verwijzingen aldaar.

[6.] Vgl. de conclusie A-G onderdeel 2.18 e.v. voor Hoge Raad 25 november 2022, ECLI:NL:HR:2022:1730.

[7.] Vgl. Hof 's Hertogenbosch 17 januari 2023, ECLI:NL:GHSHE:2023:90.

[8.] Tweede Kamerzitting 1980-1981, 16 593, nr. 3, p. 93.

[9.] F.B. Bakels, Ontbinding van overeenkomsten (Mon. BW nr. B58), 2011/86.

[10.] Vgl. M.M. Stolp, Ontbinding, Schadevergoeding en nakoming, de remedies voor wanprestatie in het licht van de beginselen van subsidiariteit en proportionaliteit (diss. 2007), 5.7.1.