

ECLI:NL:RBOBR:2022:5141

Instantie	Rechtbank Oost-Brabant
Datum uitspraak	23-11-2022
Datum publicatie	29-11-2022
Zaaknummer	C/01/364958 / HA ZA 20-765
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Koop van een woning. Verkoper vordert boete nadat hij koopovereenkomst heeft ontbonden. Verkoper stelt zich op het standpunt dat hij de koopovereenkomst eerder al heeft vernietigd op grond van dwaling ivm niet inlichten geluidsoverlast vliegverkeer Eindhoven Airport en in vrijwaring wordt verkoopmakelaar door koper aansprakelijk gehouden ivm schending mededelingsplicht.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK OOST-BRABANT

Civil Recht

Zittingsplaats Eindhoven

Vonnis in hoofdzaak en vrijwaring van 23 november 2022

in de zaak met zaaknummer / rolnummer: C/01/364958 / HA ZA 20-765 van

[eiser in de hoofdzaak] ,

wonende te [plaats] ,

eiser in conventie,

verweerder in reconventie,

advocaat mr. G.D. Bosman te Veldhoven,

tegen

1 [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] ,

wonende te [plaats] ,

2. [gedaagde sub 2 in de hoofdzaak, eiser sub 1 in vrijwaring],

wonende te [plaats] ,

gedaagden in conventie,

eisers in reconventie,

advocaat mr. G.S.C.M. van Roeyen te Eindhoven,

en in de zaak met zaaknummer / rolnummer C/01/370820 / HA ZA 21-327 van

1 [gedaagde sub 2 in de hoofdzaak, eiser sub 1 in vrijwaring] ,

wonende te [plaats] ,

2. [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring],

wonende te [plaats] ,

eisers,

advocaat mr. G.S.C.M. van Roeyen te Eindhoven,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

BEST INTERMEDIAIR VASTGOED B.V.,

gevestigd te Best,

gedaagde,

advocaat mr. D.G. Rosenquist-Mulders te Rotterdam.

Partijen zullen hierna [eiser in de hoofdzaak] , [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] , dan wel [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] en/of [gedaagde sub 2 in de hoofdzaak, eiser sub 1 in vrijwaring] en Best Intermediair Vastgoed B.V. genoemd worden.

1 De procedure in de hoofdzaak

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 29 september 2021 en de daarin vermelde stukken;
- de conclusie van antwoord in reconventie;
- de akte houdende in het geding brengen van aanvullende producties aan de zijde van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] , waarvan alleen productie 22 is toegelaten;
- de aantekeningen van de griffier van de mondelinge behandeling van 9 september 2022 en de schriftelijke spreekantekeningen die door beide partijen zijn voorgedragen.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De procedure in de vrijwaringszaak

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 29 september 2021 en de daarin vermelde stukken;
- van de griffier van de mondelinge behandeling van 9 september 2022 en de schriftelijke spreekantekeningen die aan de zijde van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] zijn voorgedragen.

2.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

3 De feiten

In de hoofdzaak en de vrijwaringszaak

- 3.1. [eiser in de hoofdzaak] heeft zijn woning aan de [adres] te [plaats] te koop aangeboden via verkoopmakelaar mevrouw [naam] (hierna: de makelaar) werkzaam bij Best Intermediair Vastgoed B.V.
- 3.2. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft interesse in de woning getoond. Op zaterdag 13 juni 2020 heeft hij de woning voor de eerste keer bezichtigd in het bijzijn van de makelaar.
- 3.3. Op zaterdag 20 juni 2020 heeft [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] de woning voor de tweede maal bezichtigd in het bijzijn van de makelaar.
- 3.4. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft op 27 juni 2020 een bod uitgebracht op de woning.
- 3.5. [eiser in de hoofdzaak] en [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hebben op 29 juni 2020 overeenstemming bereikt over de koopprijs van de woning ter hoogte van € 962.500,00 kosten koper.
- 3.6. De koopovereenkomst is op 1 juli 2020 door [eiser in de hoofdzaak] ondertekend en door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] op 5 juli 2020. In de koopovereenkomst is onder andere opgenomen:

' Artikel 4 Juridische overdracht

- 4.1. *De akte van levering zal gepasseerd worden op **02 januari 2021** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor **notk** gevestigd te **notk** hierna verder te noemen notaris. (...)*

Artikel 5 Bankgarantie/Waarborgsom

- 5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op **15 augustus 2020** een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van **€ 96.250,=** (...) Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gesteld in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij deze wordt de notaris verplicht en voor zover nodig gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- 5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1. genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening. De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1. genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Artikel 9 Hoofdelijkheid

(...)

c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

Artikel 11 Ingebrekestelling/Ontbinding

- 11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.
- 11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.'
- 3.7. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft op zaterdag 11 juli 2020 de woning voor de derde maal bezichtigd. De ouders van [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] waren daarbij aanwezig evenals de makelaar.
- 3.8. Op 11 juli 2020 heeft [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] een bericht naar de makelaar via Whatsapp verstuurd met als inhoud:
'Hey [voornaam] , fijne vakantie!
En ik weet dat mijn vader soms iets teveel kan zijn heh.'
- 3.9. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft op 13 juli 2020 aan de makelaar de notariskeuze medegedeeld.
- 3.10. Op 21 en 22 juli 2020 heeft er telefonisch contact tussen [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] en de makelaar plaatsgevonden. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft het gesprek van 22 juli 2020 opgenomen. In de uitwerking staat onder andere:
'3:09 [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] : And yeah, we did ask a number of times whether this house was quiet. We asked for example about the neighbors in front. Also there was this old bungalow behind us, so we were also thinking: yeah, do these people cause problems?

(...)

3:48 [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] : No in general, we also asked about the neighbors but we were quite concerned with noise in general.

3:57 makelaar: Yes, well as I said yesterday: it is a quiet area of course when people move from the city and you go through the, well, what we call, not the "country side", but smaller villages. Usually you talk about the neighbors, the traffic, things like that. And that's indeed a quiet area.

4:18 [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] : Yeah, but then of course, cause you mention traffic. Let's maybe discuss it more on Wednesday also but yeah, I do consider planes also part of traffic. It's maybe not traffic on the road, but it's traffic above you.

4:32 makelaar: Yes, that's true but as I told you: when we had the second visit there were several planes coming by. We were talking outside for quite a time.

4:49 [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] : I think I said it yesterday, but I cannot imagine that we missed a plane.

(...)

6:08 makelaar: Yes, but as I said: for individuals, it is different for each person. There is, how do you call that, an airport at Eindhoven, so everywhere around Eindhoven you hear and see the planes. So...

6:27 [gedaagde sub 2 in de hoofdzaak, eiser sub 1 in vrijwaring] ; Indeed so it would be really helpful if we had this information before deciding to buy the house, because we also come from the center of Eindhoven. There are no flights here. So we did not have this information that sharp and we basically trusted the information we got from you. And when we were there in the house and we visited the house, it was two times we visited with you, one other time in the afternoon. In the evening we went to assess the area. We talked with neighbors. We visited another house -we told you, no?- to get more information. Still we did not hear a single plane passing by. And knowing that at the moment and at the time we were visiting the house, the traffic from the Eindhoven airport was much much much less than a normal time that what will be in a month or two months from now. In a few months from now, it will go back to normal. I think we deserved to know that information because it is considered as environmental noise and when we asked if it's quiet or not, I think this conversation should have happened then, not now.

7:38 makelaar: Yeah, but for me: I have friends over there, in [plaats] , and when I visit them, I never notice that it's busier than Valkenswaard for example. So even with other visitors I never mention it. Because it is known for me as a problem.

7:58 [gedaagde sub 2 in de hoofdzaak, eiser sub 1 in vrijwaring] : But yesterday you mentioned that you told the other house that was for sale in [straatnaam] : you said that you informed them about the planes because it was...

8:08 makelaar: Yes, certain people I did because I had someone moving from Amsterdam and they moved because of Schiphol. Then I said: well of course now it is quiet because there are no flights.'

- 3.11. Diezelfde dag heeft de makelaar een bericht via Whatsapp verstuurd naar [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] inhoudende:

'Goedemiddag, ik heb verkoper gesproken en jullie zijn van harte welkom volgende week woensdag om de tuin en het huis te ervaren. Mochten jullie twijfels hebben zou ik toch adviseren om de woning af te nemen en te bekijken hoe het bevalt. Jullie zouden dan altijd nog door kunnen verkopen en hebben dan geen last van de 10% boete.'

- 3.12. Op 29 juli 2020 heeft [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] de woning voor de vierde maal bezocht.

- 3.13. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft op 4 augustus 2020 aan de makelaar medegedeeld dat hij de woning niet wil afnemen.

- 3.14. Bij brief van 14 augustus 2020 heeft de toenmalige advocaat van [gedaagden in de hoofdzaak,

eisers in vrijwaring] de makelaar onder andere het volgende medegedeeld:

'Bij deze maken cliënten (nogmaals) kenbaar dat zij de koopovereenkomst voor de woning aan de [adres] in [plaats] vernietigen op grond van dwaling. De koopovereenkomst is immers tot stand gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken zou de koopovereenkomst nimmer zijn gesloten. Daarbij had het op uw weg gelegen, of op de weg van de verkopende partij, om cliënten adequaat te informeren over de geluidsbelasting van de omgeving, nu dit een essentieel onderdeel van cliënten was.'

3.15. De advocaat van [eiser in de hoofdzaak] heeft bij brief van 31 augustus 2020 [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in gebreke gesteld omdat de verplichtingen uit artikel 5 van de koopovereenkomst niet zijn nagekomen. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] wordt een termijn van 8 dagen gegund om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

3.16. Er is door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] geen zekerheid in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom voor een bedrag van € 96.250,00 gesteld.

3.17. Bij e-mailbericht van 9 september 2020 heeft de advocaat van [eiser in de hoofdzaak] aan [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] onder andere medegedeeld:

'Artikel 11.1. van de koopovereenkomst geeft cliënt het recht de ontbinding van die koopovereenkomst in te roepen, omdat u niet alsnog binnen de gestelde termijn van 8 dagen uw verplichtingen bent nagekomen. Cliënt maakt van dat recht gebruik. Middels deze brief ontbind ik namens cliënt de koopovereenkomst met u (...)

Op grond van artikel 11.2 van de koopovereenkomst heeft cliënt recht op een boete van tien procent (10%) van de koopsom (...) Middels deze brief wil ik u verzoeken, en voor zover nodig sommen, om binnen 15 dagen van deze brief, derhalve uiterlijk 24 september 2020, het bedrag van € 96.250,00 te voldoen op (...)'

3.18. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft de contractuele boete niet betaald.

3.19. Op 5 februari 2021 is de woning aan een derde geleverd voor een bedrag van € 975.000,00.

4 Het geschil

in de hoofdzaak in conventie

4.1. [eiser in de hoofdzaak] vordert samengevat – voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1. te verklaren voor recht dat de koopovereenkomst door hem rechtsgeldig is ontbonden bij brief van 9 september 2020 van mr. G.D. Bosman;

2. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van € 96.250,00 ten titel van contractuele boete, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 24 september 2020, dan wel de dag der dagvaarding;

3. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hoofdelijk te veroordelen tot betaling van € 2.102,38 inclusief btw ter zake buitengerechtelijke incassokosten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag der dagvaarding, althans vanaf de dag van het vonnis;

4. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hoofdelijk te veroordelen in de kosten van de procedure, alsmede het nasalaris, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 14 dagen na het vonnis.

Ter onderbouwing van zijn vordering stelt [eiser in de hoofdzaak] dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] artikel 11.2 van de koopovereenkomst niet is nagekomen. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft namelijk niet uiterlijk op 15 augustus 2020

de overeengekomen bankgarantie gesteld dan wel de overeengekomen waarborgsom gestort. Door na ingebrekestelling nog steeds niet aan die verplichting te hebben voldaan is [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in verzuim komen te verkeren. [eiser in de hoofdzaak] stelt zich op het standpunt dat hij daarom bevoegd was de overeenkomst te ontbinden. Als gevolg van die ontbinding heeft [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] de boete verbeurd. Omdat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft nagelaten de boete binnen de gestelde termijn te voldoen, is hij daarover volgens [eiser in de hoofdzaak] de wettelijke rente verschuldigd vanaf 24 september 2020.

4.2. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] voert verweer. Primair stelt hij zich op het standpunt dat de koopovereenkomst door hem bij brief van 14 augustus 2020 buitengerechtelijk is vernietigd omdat hij een rechtsgeldig beroep op dwaling heeft gedaan. Van nakoming van de koopovereenkomst kan nadien dan ook geen sprake meer zijn. Subsidiair doet hij een beroep op matiging van de boete.

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

in de hoofdzaak in reconventie

4.4. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] vordert – samengevat – voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1. te verklaren voor recht dat de koopovereenkomst door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] terecht is vernietigd op grond van dwaling;
2. voor zoveel nog nodig de vernietiging op grond van dwaling van de koopovereenkomst in het vonnis vast te leggen;
3. te verklaren voor recht dat [eiser in de hoofdzaak] aansprakelijk is voor alle schade die door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] wordt geleden;
4. [eiser in de hoofdzaak] te veroordelen tot betaling van een volledige schadevergoeding nader op te maken bij staat;
5. [eiser in de hoofdzaak] te veroordelen in de proceskosten inclusief nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 14 dagen na het vonnis;
6. naar goede justitie zodanige voorzieningen te treffen als de rechtbank passend acht om de door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] bestreden handelwijze van [eiser in de hoofdzaak] te redresseren.

Aan de eerste twee onderdelen van zijn vordering legt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] ten grondslag dat hij bij het aangaan van de koopovereenkomst heeft gedwaald. De vordering tot vergoeding van schade is gebaseerd op onrechtmatig handelen, aangezien [eiser in de hoofdzaak] zijn informatieplicht jegens [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft geschonden. De door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] gestelde schade is niet eenvoudig te bepalen. Hij heeft kosten moeten maken om tot vernietiging te komen en zich thans te verdedigen door tussenkomst van een advocaat. Nu de omvang van de kosten nog niet definitief vast te stellen is, dient deze later te worden bepaald volgens [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring]

4.5. [eiser in de hoofdzaak] voert gemotiveerd verweer en concludeert tot afwijzing van het gevorderde.

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

in de vrijwaringszaak

4.7. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] vordert – samengevat – voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

1. te verklaren voor recht dat Best Intermediair Vastgoed B.V. uit hoofde van onrechtmatig handelen aansprakelijk is voor alle schade die dientengevolge door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] is en wordt geleden;
2. dat Best Intermediair Vastgoed B.V. wordt veroordeeld om aan [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] te betalen al hetgeen waartoe [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in de hoofdzaak mocht worden veroordeeld, inclusief de proceskosten van de hoofdzaak, met veroordeling van Best Intermediair Vastgoed B.V. in de kosten van de vrijwaring;
3. naar goede justitie zodanige voorzieningen te treffen als de rechtbank passend acht om het door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] bestreden onrechtmatig handelen van Best Intermediair Vastgoed B.V. te redresseren.

4.8. Best Intermediair Vastgoed B.V. voert verweer.

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

5 De beoordeling

in de hoofdzaak in conventie en reconventie

- 5.1. De vorderingen in conventie en reconventie hangen samen. De rechtbank zal deze daarom gezamenlijk beoordelen.
- 5.2. Als [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] , zoals hij als grondslag voor zijn vordering in reconventie heeft aangevoerd, met recht de koopovereenkomst heeft vernietigd, dient de vordering in conventie van [eiser in de hoofdzaak] te worden afgewezen. De rechtbank zal dan ook eerst de vordering in reconventie bespreken en daarna de vordering in conventie.
- 5.3. Het beroep op de vernietiging van de koopovereenkomst is het meest verstrekkend nu daardoor het boetebeding als opgenomen in artikel 11 van de koopovereenkomst wordt geraakt. Dat beroep zal de rechtbank dan ook als eerste beoordelen.

Dwaling

- 5.4. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] stelt dat de koopovereenkomst is gesloten onder invloed van dwaling aan zijn zijde. Alhoewel herhaaldelijk gevraagd te hebben aan de makelaar of sprake was van een rustige woonomgeving en de uitdrukkelijke wens aan de makelaar te hebben gecommuniceerd om in een geluidsarme omgeving te willen gaan wonen, is er nimmer door de makelaar en evenmin door [eiser in de hoofdzaak] melding gemaakt van het normaal gesproken intensieve vliegverkeer en het daardoor veroorzaakte lawaai. Indien [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] bekend was geweest met deze informatie zou hij de woning beslist niet hebben gekocht. Onder deze geluidsomstandigheden kunnen de woning en tuin [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] niet het woonplezier bieden waar hij uitdrukkelijk naar op zoek was. Er is sprake van schending van de mededelingsplicht, aldus [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] Door het niet deugdelijk informeren over het vliegverkeer en het daarbij behorende lawaai is de koopovereenkomst gesloten onder invloed van dwaling. [eiser in de hoofdzaak] heeft het standpunt van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] gemotiveerd bestreden.
- 5.5. De rechtbank stelt voorop dat een overeenkomst die tot stand is gekomen onder invloed van dwaling en bij een juiste voorstelling van zaken niet of niet op dezelfde voorwaarden zou zijn gesloten in beginsel, en voor zover hier van belang, wegens dwaling vernietigbaar is, indien de wederpartij in verband met hetgeen zij omtrent de dwaling wist, de dwalende had behoren in te lichten (artikel 6:228 lid 1 sub b BW).

- 5.6. Tussen partijen is in geschil of [eiser in de hoofdzaak] [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] had moeten inlichten over het vliegverkeer in de nabijheid van de woning en het daarbij behorende geluid. Daarvoor was onder andere van belang of [eiser in de hoofdzaak] wist of behoorde te weten dat dit niet meegedeelde punt voor [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] van doorslaggevend belang was (het zogenaamde kenbaarheidsvereiste).
- 5.7. Vooropgesteld wordt dat de ervaring van geluid en de mate waarin men dat als storend ervaart subjectief is. Kennelijk, gezien de standpunten van partijen en de sensitiviteit van [gedaagde sub 2 in de hoofdzaak, eiser sub 1 in vrijwaring] voor vliegverkeer, is voor [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] elke vorm van geluid van vliegverkeer storend. Indien men dan in de buurt van een vliegveld een woning zoekt, mag naar het oordeel van de rechtbank van een dergelijke koper worden verwacht, dat als dit zo essentieel is, hij dit uitdrukkelijk kenbaar maakt aan de verkoper of wel op voldoende afstand van het vliegveld naar een woning zoekt.
- 5.8. Niet in geschil is tussen partijen dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] meerdere keren in algemene zin aan de makelaar heeft gevraagd of het een rustige woonomgeving betrof. De rechtbank is van oordeel dat daaronder in beginsel niet alleen valt eventuele geluiden van autoverkeer of burens, maar ook vliegverkeer. Indien sprake is van dusdanig intensief vliegverkeer met daarbij het nodige lawaai, dat op grond van de locatie niet te verwachten is, zou dat er in beginsel toe kunnen leiden dat de makelaar dit uit eigen beweging moet melden als de potentiële kopers uitdrukkelijk en bij herhaling vragen om een rustige woonomgeving en naar omgevingsgeluiden. In dit geval heeft [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] onvoldoende gemotiveerd gesteld dat sprake is van dusdanig vliegverkeer met een dusdanig geluidsniveau bij de woning dat dit zonder meer gemeld moet worden, omdat niet meer kan worden gesproken over een rustige woonomgeving passend bij de locatie dan wel sprake is van een overlastsituatie die gemeld had moeten worden. Dat de makelaar aan potentiële kopers van een nabijgelegen woning aan de [straatnaam] wel melding heeft gemaakt van het vliegverkeer maakt dit niet anders, aangezien de makelaar heeft toegelicht dat zij die mededeling heeft gedaan omdat de betreffende potentiële kopers expliciet te kennen hadden gegeven dat zij wilden verhuizen om niet langer in de nabijheid van Schiphol met de daaraan verbonden geluidsoverlast te wonen. In dat verband heeft zij hen gewezen op de aanwezigheid van Eindhoven Airport. Dat ook een spreekplicht op de makelaar rustte in zoverre een koper in meer algemene zin te kennen gaf op zoek te zijn naar een rustige woonomgeving kan echter niet aangenomen worden.
- 5.9. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft betoogd dat hij tijdens de eerste bezichtiging aan de makelaar heeft medegedeeld dat hij een woning in [plaats] en een woning in [plaats] aan zich voorbij heeft laten gaan vanwege geluidsoverlast in verband met de nabijheid van vliegverkeer en de ligging aan een snelweg, zodat het voor de makelaar kenbaar had moeten zijn dat hij in een geluidsarme omgeving wilde gaan wonen. Ter zitting is door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] verklaard dat de makelaar daar verder niet op in is gegaan. De makelaar heeft dat uitdrukkelijk betwist en aangevoerd dat de woningen in [plaats] en [plaats] pas na de aankoop van de woning door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] zijn benoemd. De rechtbank is van oordeel dat, ook al zou komen vast te staan dat dit zo gezegd is door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] voor aankoop van de woning, dit er nog niet toe leidt dat op de makelaar dus een spreekplicht zou zijn gaan rusten. Daarbij speelt een rol dat deze woning een andere ligging heeft dan de woning in [plaats] ten opzichte van het vliegveld. Ook de situatie dat een door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] afgeslagen woning naast een snelweg (A2) is gelegen, maakt niet dat de makelaar en dus [eiser in de hoofdzaak] had moeten begrijpen dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] enkel in een geluidsarme woning wilde gaan wonen, waar het standpunt van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in de kern op neer komt. Ook hoefde de makelaar en dus [eiser in de hoofdzaak] hieruit te begrijpen dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] geen geluid van vliegverkeer duldt. Desgevraagd kon [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] ook geen verklaring geven voor het feit dat hij kennelijk wel uitdrukkelijk en bij herhaling vragen

heeft gesteld omtrent geluiden van autoverkeer en van de burens, zoals blijkt uit de weergave van het telefoongesprek van 22 juli 2020, maar niet uitdrukkelijk naar vliegverkeer heeft geïnformeerd bij de makelaar terwijl dat kennelijk voor hem wel essentieel was voor de aankoop van een woning en [gedaagde sub 2 in de hoofdzaak, eiser sub 1 in vrijwaring] aangeeft ook sensitief te zijn voor vliegtuiglawaai. De rechtbank is van oordeel dat gezien de eisen van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] ook van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] enige inspanningen mochten worden verwacht om te voorkomen dat hij onder invloed van dwaling de koopovereenkomst sloot. Daar komt bij dat [gedaagde sub 1 in de hoofdzaak, eiser sub 2 in vrijwaring] al meer dan tien jaar in [plaats] woonde en wist van de problematiek rondom het vliegveld en zich van te voren ook heeft ingelezen in die problematiek. Waarom hij bij de aankoop van de woning niet heeft gevraagd naar de aard en omvang van het vliegverkeer kon hij niet toelichten en had wel op zijn weg gelegen. Dat hij de woning in coronatijd heeft bezichtigd terwijl er toen geen of nauwelijks vliegverkeer waarneembaar was, doet daar niets aan af. In die tijd was algemeen bekend dat er weinig tot geen vliegverkeer was en het lag op de weg van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] om, nu uit zijn standpunt volgt dat hij helemaal geen geluid van vliegverkeer wenst te dulden, dat zelf ter sprake te brengen. Ook het gegeven dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] zelf geen aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, hetgeen een eigen keuze was, maakt niet dat daarmee de makelaar ook rekening moest houden met de eventuele belangen van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] als koper.

- 5.10. Uit het voorgaande volgt dat een beroep op dwaling niet kan slagen omdat [eiser in de hoofdzaak] [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in de gegeven omstandigheden niet behoefde in te lichten over het vliegverkeer in de nabijheid van de woning en het daarbij behorende geluid althans dat [eiser in de hoofdzaak] wist althans behoorde te begrijpen dat met de door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] gewenste rustige woonomgeving door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] werd bedoeld een geluidsarme omgeving zonder geluiden van vliegverkeer. Van een rechtsgeldige vernietiging van de koopovereenkomst door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] is geen sprake. De eerste twee onderdelen van de vordering van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in reconventie worden dan ook afgewezen.

Onrechtmatig handelen

- 5.11. Van een onrechtmatige daad is evenmin sprake. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft hier hetzelfde verwijt, te weten dat [eiser in de hoofdzaak] zijn informatieplicht jegens [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft geschonden, aan ten grondslag gelegd. Zoals hiervoor overwogen rustte op [eiser in de hoofdzaak] gelet op de omstandigheden geen informatieplicht terzake het vliegverkeer en het daarbij behorende geluid. Het derde en vierde onderdeel van de vordering van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in reconventie wordt daarom eveneens afgewezen alsmede de daarop voortbouwende vorderingen.

Ontbinding koopovereenkomst

- 5.12. Vervolgens wordt toegekomen aan hetgeen door [eiser in de hoofdzaak] in conventie gevorderd is. Voor toewijzing is in ieder geval nodig dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst. Daarvan is sprake. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft nagelaten tijdig (uiterlijk op 15 augustus 2020) de overeengekomen bankgarantie te stellen dan wel de overeengekomen waarborgsom te storten. Door na ingebrekestelling nog steeds niet aan die verplichting te hebben voldaan is [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in verzuim komen te verkeren en was [eiser in de hoofdzaak] gerechtigd conform artikel 11.1 de koopovereenkomst te ontbinden bij brief van 9 september 2020. De gevorderde verklaring voor recht dat de koopovereenkomst door [eiser in de hoofdzaak] rechtsgeldig is ontbonden, zal dan ook worden toegewezen.

Boete

- 5.13. Als gevolg van die ontbinding maakt [eiser in de hoofdzaak] op grond van artikel 11.2 van de koopovereenkomst aanspraak op de boete ter hoogte van 10% van de koopsom. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft een beroep op matiging gedaan. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] voert aan dat de boete niet in verhouding staat tot de door [eiser in de hoofdzaak] geleden schade aangezien [eiser in de hoofdzaak] de woning voor een hoger bedrag heeft verkocht aan een derde. Onverkorte toepassing van het boetebeding leidt volgens [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] tot een buitensporige en onaanvaardbare uitkomst, zeker nu [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] particulieren zijn en de gevorderde boete een zeer forse last vormt die hen over een langere periode ernstig schaadt bij toewijzing. [eiser in de hoofdzaak] heeft dit bestreden. Hij heeft aangevoerd dat hij weliswaar de woning voor een hoger bedrag heeft verkocht aan een derde maar dat hij daarvoor wel onderhouds- en/of verbouwingskosten heeft gemaakt, evenals dat zijn kosten verbonden aan de eigendom van de woning langer zijn doorgelopen, zodat de netto opbrengst van de verkoop van de woning per saldo lager is uitgepakt.
- 5.14. De rechtbank kan ingevolge artikel 6:94 lid 1 BW op verlangen van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] de boete matigen als de billijkheid dit klaarblijkelijk eist. Deze wettelijke maatstaf geeft aan dat de rechtbank de bevoegdheid tot matiging terughoudend dient te hanteren. De Hoge Raad heeft in een arrest op 27 april 2007 gewezen (ECLI:NL:HR:2007:AZ6638) overwogen dat de rechter pas van zijn bevoegdheid tot matiging gebruik mag maken als de toepassing van een boetebeding in de gegeven omstandigheden tot een buitensporig en daarom onaanvaardbaar resultaat leidt. Daarbij zal de rechter niet alleen moeten letten op de verhouding tussen de werkelijke schade en de hoogte van de boete, maar ook op de aard van de overeenkomst, de inhoud en strekking van het beding en de omstandigheden waaronder het is ingeroepen.
- 5.15. De rechtbank ziet in hetgeen [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft aangevoerd geen aanleiding om de boete te matigen. Een contractuele boete als deze is in koopovereenkomsten van onroerende zaken gebruikelijk en dient zowel als prikkel tot nakoming als tot het fixeren van schadevergoeding. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft onvoldoende omstandigheden aangevoerd die nopen tot matiging van de boete. [eiser in de hoofdzaak] heeft daarbij gemotiveerd gesteld dat hij wel degelijk schade heeft geleden, dat van een wanverhouding geen sprake is en dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] draagkrachtig is. Het beroep van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] op matiging van de boete wordt dan ook verworpen.
- 5.16. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] gelet op artikel 9 van de koopovereenkomst hoofdelijk wordt veroordeeld tot betaling van € 96.250,00 aan [eiser in de hoofdzaak]. De hierover gevorderde wettelijke rente zal als niet weersproken en op de wet gegrond worden toegewezen vanaf 25 september 2020.

Buitengerechtelijke incassokosten

- 5.17. [eiser in de hoofdzaak] vordert daarnaast vergoeding van € 2.102,38 inclusief btw aan buitengerechtelijke incassokosten. Het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (het Besluit) is van toepassing. [eiser in de hoofdzaak] heeft aan [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] een aanmaning gestuurd die voldoet aan de eisen van artikel 6:96 lid 6 BW. Het gevorderde bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten komt overeen met het in het Besluit bepaalde tarief en zal worden toegewezen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 30 oktober 2020.

Proceskosten

- 5.18. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten in conventie en reconventie worden veroordeeld.
- 5.19. De kosten aan de zijde van [eiser in de hoofdzaak] worden, rekening houdend met de factor 0,5 in reconventie, begroot op:
- dagvaarding € 109,29
 - griffierecht 937,00
 - salaris advocaat 5.310,00 (3,0 punten × tarief € 1.770,00)
- Totaal € 6.356,29
- 5.20. De gevorderde veroordeling in de nakosten is in het kader van deze procedure slechts toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment reeds kunnen worden begroot. De nakosten zullen dan ook worden toegewezen op de wijze zoals in de beslissing vermeld.

in de vrijwaringszaak

- 5.21. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] heeft Best Intermediair Vastgoed B.V. gedagvaard en heeft onder andere gevorderd dat Best Intermediair Vastgoed B.V. wordt veroordeeld om aan [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] te betalen datgene waartoe [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in de hoofdzaak jegens [eiser in de hoofdzaak] mocht worden veroordeeld. Aangezien het in de hoofdzaak tot een veroordeling van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] is gekomen, doet deze situatie zich voor, zodat een beoordeling in de vrijwaring aan de orde is.
- 5.22. Aan zijn vrijwaringsvordering legt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in zijn dagvaarding in vrijwaring ten grondslag dat Best Intermediair Vastgoed B.V. als vertegenwoordiger van [eiser in de hoofdzaak] hem had moeten informeren over het vliegverkeer en het daarbij behorende lawaai. Gelet op de maatschappelijke zorgvuldigheid die Best Intermediair Vastgoed B.V. als professionele en deskundige verkoopmakelaar van [eiser in de hoofdzaak] krachtens artikel 6:162 BW betaamde, had zij [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] als potentiële koper die duidelijk uitging van een onjuiste voorstelling van zaken, verwacht mogen worden dat zij [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] voor het aangaan van de koopovereenkomst in kennis had gesteld van het vliegverkeer en het daardoor veroorzaakte lawaai. Ook in het zicht van de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen had Best Intermediair Vastgoed B.V. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] zoals hijzelf stelt 'uit de droom moeten helpen'.
- 5.23. Deze vrijwaringsvordering van [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] slaagt niet. Zoals ook in de hoofdzaak is geoordeeld, en zoals Best Intermediair Vastgoed B.V. in de vrijwaring heeft gesteld, had [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] gelet op de omstandigheden niet geïnformeerd hoeven te worden over het vliegverkeer in de nabijheid van de woning en het daarbij behorende geluid. Op een professionele en deskundige makelaar rust in dat verband in de gegeven omstandigheden geen verzwaarde mededelingsplicht in het kader van de maatschappelijke zorgvuldigheid dan wel de in het maatschappelijk verkeer geldende opvattingen. Best Intermediair Vastgoed B.V. wordt dan ook niet veroordeeld aan [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] te vergoeden waartoe [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in de hoofdzaak veroordeeld is.
- 5.24. In het licht daarvan wordt ook de gevorderde verklaring van recht dat Best Intermediair Vastgoed B.V. uit hoofde van onrechtmatig handelen aansprakelijk is voor alle schade die door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] is geleden, omdat de makelaar hem niet heeft geïnformeerd over het vliegverkeer en het daarbij behorende geluid, afgewezen omdat ook die vordering is gestoeld op dezelfde verwijten. Hetzelfde geldt voor de gevorderde voorzieningen die de rechtbank passend acht om het door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring]

bestreden onrechtmatig handelen van Best Intermediair Vastgoed B.V. te redresseren.

5.25. [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld, te vermeerderen met wettelijke rente. De kosten aan de zijde van Best Intermediair Vastgoed B.V. worden begroot op:

- griffierecht € 667,00

- salaris advocaat 2.228,00 (2,0 punten × tarief € 1.114,00)

Totaal € 2.895,00

5.26. De gevorderde veroordeling in de nakosten is in het kader van deze procedure slechts toewijsbaar voor zover deze kosten op dit moment reeds kunnen worden begroot. De nakosten zullen dan ook worden toegewezen op de wijze zoals in de beslissing vermeld.

6 De beslissing

De rechtbank

in de hoofdzaak

in conventie en reconventie

6.1. verklaart voor recht dat de tussen partijen gesloten koopovereenkomst voor het woonhuis aan de [straatnaam] nr. [huisnummer] te [plaats] door [eiser in de hoofdzaak] rechtsgeldig is ontbonden bij brief van 9 september 2020 van mr. G.D. Bosman,

6.2. veroordeelt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan [eiser in de hoofdzaak] te betalen een bedrag van € 96.250,00 (zesennegentigduizend tweehonderdvijftig euro) ten titel van contractuele boete, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over het toegewezen bedrag vanaf 25 september 2020 tot de dag van volledige betaling,

6.3. veroordeelt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, om aan [eiser in de hoofdzaak] te betalen een bedrag van € 2.102,38 inclusief btw ter zake buitengerechtelijke incassokosten, vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over het toegewezen bedrag vanaf 30 oktober 2020 tot de dag van volledige betaling,

6.4. veroordeelt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de kosten van de hoofdzaak aan de zijde van [eiser in de hoofdzaak] tot op heden begroot op € 6.356,29, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag vanaf veertien dagen na dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.5. veroordeelt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] hoofdelijk, zodat indien en voor zover de één betaalt ook de ander zal zijn bevrijd, in de na dit vonnis aan de zijde van [eiser in de hoofdzaak] ontstane kosten, begroot op € 255,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 85,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

6.6. verklaart dit vonnis in deze zaak tot zover uitvoerbaar bij voorraad,

6.7. wijst het meer of anders gevorderde af,

in de zaak in vrijwaring

6.8. wijst het door [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] gevorderde af;

6.9. veroordeelt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in de proceskosten, aan de zijde van Best Intermediair Vastgoed B.V. tot op heden begroot op € 2.895,00, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van veertien dagen na dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.10. veroordeelt [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 163,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [gedaagden in de hoofdzaak, eisers in vrijwaring] niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 85,00 aan salaris advocaat en de explootkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

6.11. verklaart dit vonnis in deze zaak zover het de kostenveroordeling betreft uitvoerbaar bij voorraad,

Dit vonnis is gewezen door mr. C. Schollen-den Besten en in het openbaar uitgesproken op 23 november 2022.