

praktijk generator

actualisaties

up-to-date documenten

Wetgeving
jurisprudentie
Tuchtuitspraken
internationalisering

jouw praktijkervaringen

**PG webinar – 18jun20
– Koop Onroerende Zaken -
J. Dammingh**

kantoor

Meer omzet
Modellen beheer
Kosten besparing
Risk anagement
Dossier handling
Praktijk ontwikkeling

1

praktijk generator

actualisaties

up-to-date documenten

Wetgeving
jurisprudentie
Tuchtuitspraken
internationalisering

jouw praktijkervaringen

Waarom PraktijkGenerator?

Je hoeft het echt niet allemaal meer zelf te doen!

jouw kantoor

De Modellenbank voor het Notariaat

Meer omzet
Modellen beheer
Kosten besparing
Risk anagement
Dossier handling
Praktijk ontwikkeling

2

praktijk generator

Waarom PraktijkGenerator? Je hoeft het echt niet allemaal meer zelf te doen!

- GRATIS (bij het Advanced Abonnement) alle P.E. punten voor jou EN al jouw kantoorgenoten via onze Master Classes (live en on demand) met onderwerpen voor de gehele notariële praktijk
- Minimaal €500 meer omzet uit bestaande dossiers: Door de juiste vragen te stellen, voldoe je aan je belehringsplicht en kun je de omvang van de werkzaamheden gerechtvaardigd uitbreiden en jouw expertpositie verbeteren
- Controlled open source: gebruikers geven feedback op content, waardoor het niveau permanent stijgt en altijd up to date blijft
- Klik hier voor alle voordelen op een rij...

Meer weten? Kijk op: www.praktijkgenerator.nl
 Wil je een vrijblijvende demonstratie van het systeem? Neem dan contact op:
 mr. Jan-Jaap Groeneveld, tel: 06 11 21 41 95 - email: janjaap.groeneveld@praktijkgenerator.nl
 mr. Dirk de Lange, tel: 06 46 37 85 59 - email: dirk.de.lange@praktijkgenerator.nl

Wil je meer weten over ons gehele opleidingsprogramma, klik dan HIER

up-to-date documenten

Wetgeving
jurisprudentie
Tuchtuitspraken
internationalisering

Case praktijkervaringen

Meer omzet

Modellen beheer

Kosten besparing

Risk anagement

Dossier handling

Praktijk ontwikkeling

praktijk generator

Veel van de notariële kantoren hebben een abonnement op ons knowhowstelsel
 Nu ook modellen vastgoed en fiscaalrecht
 Alle PE punten voor u en al uw kantoorgenoten GRATIS bij een advanced abonnement

3

praktijk generator

Webinar programma 2020
 Zie het complete programma op www.praktijkgenerator.nl/academy

Dit webinar omvat 5 hoofdstukken van (minimaal) 1 uur. Elk hoofdstuk geeft recht op 1 PE punt. Wilt u een PE punt verdienen dan dient u de ondemand webinar via onderstaande registratie link helemaal tot het einde te bekijken.

Dit webinar blijft beschikbaar tot 19 Juni 2021.

- [Hoofdstuk 1: 18jun20 – Koop Onroerende Zaken – J. Dammingh](#)
- [Hoofdstuk 2: 18jun20 – Koop Onroerende Zaken – J. Dammingh](#)
- [Hoofdstuk 3: 18jun20 – Koop Onroerende Zaken – J. Dammingh](#)
- [Hoofdstuk 4: 18jun20 – Koop Onroerende Zaken – J. Dammingh](#)
- [Hoofdstuk 5: 18jun20 – Koop Onroerende Zaken – J. Dammingh](#)

Dit iPDF bevat de handout van de gebruikte powerpoint van de complete les. Deze is gekoppeld aan de 5 videos van de webinar. Dit is te gebruiken als naslagwerk en voor snelle toegang tot een deel van de les. [Hiermee kunt u geen PE punten verdienen](#), dat kan alleen na registratie voor de webinar via bovenstaande link.

up-to-date documenten

Wetgeving
jurisprudentie
Tuchtuitspraken
internationalisering

Case praktijkervaringen

Meer omzet

Modellen beheer

Kosten besparing

Risk anagement

Dossier handling

Praktijk ontwikkeling

praktijk generator

De Modellenbank voor het Notariaat


4

	<small>FACULTEIT DER RECHTSGELEERDHEID</small>
	Mr. J.J. Dammingh KOOP ONROERENDE ZAKEN Juni 2020 <i>J.Dammingh@jur.ru.nl</i>
	 Radboud Universiteit Nijmegen 

5

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
 PROGRAMMA <ul style="list-style-type: none">• NON – CONFORMITEIT / NVM – KOOPAKTE• BOETEREGELING• FINANCIERINGSVOORBEHOUD• MAKELAAR (AANSPRAKELIJKHEID)• VERNIETIGING	
	6



6

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Feitelijk gebrek: wie draagt risico?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebeurt nogal eens dat de koper van een pand <i>na</i> de levering een <u>gebrek</u> ontdekt: <ul style="list-style-type: none"> • bodemverontreiniging, asbest, verrot dak, ondeugdelijke fundering (etcetera). • De <i>vraag</i> is dan: wie draagt het <i>risico</i> van dit gebrek? De koper of de verkoper? 	



7

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>CASUS 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Juni: verkoop winkelpand voor € 850.000. • 1 september: levering (art. 3:89 BW). • Eind september: ontdekking gebrek (asbest). • Schade Koper: <ul style="list-style-type: none"> • herstel (sanering): € 38.000 (= <i>transactieschade</i>) • overige schade: € 62.000 (= <i>gevolgschade</i>) 	



8

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">NON – CONFORMITEIT (gebrekenregeling)</p> <p>Onderscheiden:</p> <p>A) Geen regeling in koopakte (wet)</p> <p>B) ‘Exoneratie’ in koopakte</p> <p>C) NVM – koopakte</p> <p>  9 </p>	



9

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">‘Amsterdamse model’ (KNB-model)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 1.6 (Algemene bepalingen) KNB-model:</i> <p>‘De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats (...) in de feitelijke staat waarin het verkochte zich dan bevindt, met dien verstande dat deze staat niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte zich heden bevindt, behoudens slijtage.’</p> <p>  10 </p>	



10

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Ad A) Geen regeling (titel 7.1 BW)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 7:17 BW:</i> Geleverde zaak moet eigenschappen hebben die koper 'mocht verwachten'. • Wettelijke <i>risicoregeling</i>: <ul style="list-style-type: none"> - Eigenschappen voor '<i>normaal gebruik</i>' - Onderzoeksplicht koper 		
	11	



11

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Onderzoeksplicht koper</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>ECLI:NL:RBLIM:2017:7461</i> <p>Koper had (nader) onderzoek moeten doen indien hij reden had om te <i>twijfelen</i> aan de deugdelijkheid v/h dak (<i>aanwijzing</i>). Er bestaat <u>geen</u> algemene plicht tot het laten verrichten van een bouwkundige keuring.</p>		
	12	

12

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">NJ 1998 / 666 (Offringa – Vinck)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>ECLI:NL:HR:1998:ZC2629:</i> <ul style="list-style-type: none"> * Vinck verkoopt woning in juni 1992 aan Offringa. * (Notariële) levering in juli 1992. * <u>Na</u> de levering ontdekt Offringa een <u>gebrek</u> aan woning: ondeugdelijke fundering. * <u>Vraag</u>: non – conformiteit? 	
	13

13

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Offringa – Vinck (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hof: geen non – conformiteit omdat: <ul style="list-style-type: none"> - Koper scheurvorming in de muren heeft gezien; - desondanks geen onderzoek heeft verricht; - en ook geen vragen aan Vinck heeft gesteld. <p style="text-align: center;">Koper had 'behoren te twijfelen' aan de deugdelijkheid van de fundering.</p> <p style="text-align: center;">(Koper draagt dus het risico)</p>	
	14

14

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p data-bbox="378 383 699 424">Offringa – Vinck (3)</p> <ul data-bbox="378 445 978 486" style="list-style-type: none"> • Hoge Raad: vernietigt bestreden arrest. <p data-bbox="471 518 1071 714">Het hof heeft ten onrechte geen aandacht besteed aan een eventueel op verkoper Vinck rustende mededelingsplicht.</p> <p data-bbox="471 745 1106 859">‘Prioriteitsregel’: mededelingsplicht verkoper weegt zwaarder dan onderzoeksplicht koper.</p>	
	15

15

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p data-bbox="378 1284 842 1326">Mededelingsplicht verkoper</p> <ul data-bbox="378 1346 1063 1781" style="list-style-type: none"> • Mededelingsplicht verkoper vloeit voort uit de rechtspraak (niet in wet geregeld). • Alleen verkoper die <i>weet</i> van gebrek, dient daarvan (ongevraagd) mededeling aan koper te doen. • ‘Prioriteitsregel’. 	
	16

16



Non – conformiteit (overlast)

- *Ruim begrip:*
Non – conformiteit kan ook aan de orde zijn wanneer burens objectief overlast veroorzaken waardoor ernstig afbreuk aan het woongenot wordt gedaan.

(*ECLI:NL:RBARN:2005:AV0847*)

Zie ook *ECLI:NL:RBGRO:2006:AZ3358* (roeken).



Geluidsoverlast (van burens)

- *ECLI:NL:GHARL:2017:7517*
N-C alleen aan de orde bij ernstige structurele geluidsoverlast. Naar objectieve maatstaven moet het wooncomfort – gelet op aard, niveau en frequentie v/h geluid – ernstig worden verminderd.



	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
---	---

Aansprakelijkheid verkoper

- Non – conformiteit = tekortkoming.
- Aansprakelijkheid verkoper wordt op art. 6:74 BW (toerekenbare tekortkoming) gebaseerd.
NJ 1998 / 272
- Toerekenbaarheid bij *schuld* verkoper of krachtens *rechtshandeling* (garantie) (art. 6:75 BW).



19

19

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
---	---

Vorderingen bij niet-toerekenbaarheid

- Vorderingen koper bij **niet**-toerekenbare non-conformiteit:
 - HERSTEL (= nakoming)
(7:21 sub b BW en 3:299 BW)
 - VERMINDERING KOOPPRIJS (= ontbinding)
(6:265 en 6:270 BW)
 - OPHEFFING NADEEL (= dwaling)
(6:228 en 6:230 BW)



20


20

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
<p data-bbox="378 383 799 424">Niet-toerekenbaarheid (2)</p> <ul data-bbox="378 445 1085 797" style="list-style-type: none"> • Vorderingen bij niet-toerekenbaarheid strekken (slechts) tot vergoeding van <i>transactieschade</i>. • Vergoeding <i>gevolgschade</i> o.b.v. art. 6:74 BW. • Klachtplicht ex art. 7:23 BW. <p data-bbox="264 859 328 922">  </p> <p data-bbox="385 901 406 922">21</p>			

21

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
<p data-bbox="378 1284 506 1326">Petitum</p> <ul data-bbox="378 1346 1049 1419" style="list-style-type: none"> • Dat het de Rechtbank behage om bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad: <p data-bbox="414 1460 528 1491"><i>Primair:</i></p> <p data-bbox="414 1502 1149 1688"> V te veroordelen tot betaling van € 100.000, althans een in goede justitie te bepalen bedrag, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf (...), althans vanaf de dag der dagvaarding, tot aan de dag van betaling; </p> <p data-bbox="264 1771 328 1833">  </p> <p data-bbox="385 1802 406 1823">22</p>			

22


	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Petitum (2)

- *Subsidiar.*
V ertoe te veroordelen om de onroerende zaak aan de (...adres...) binnen twee weken na betekening van het in deze te wijzen vonnis te (laten) saneren;

Meer subsidiar.

K machtigt om de onroerende zaak aan de (...adres...) te (laten) saneren en V te veroordelen tot betaling van de hieraan verbonden kosten indien V niet binnen (...) voor sanering heeft gezorgd;



23

23

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Petitum (3)

- *Meer subsidiar.*
 - de koopovereenkomst gedeeltelijk te ontbinden, in die zin dat de koopprijs met € 38.000 wordt verminderd;
 - V te veroordelen tot betaling van € 38.000, vermeerderd met de wettelijke rente (...);

Meer subsidiar.

- de gevolgen van de koopovereenkomst te wijzigen, in die zin dat de koopprijs met € 38.000 wordt verminderd;
- V te veroordelen tot betaling van € 38.000, vermeerderd met de wettelijke rente (...);



24

24

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Klachtplicht koper (art. 7:23 BW)</p> <p>Art. 7:23 lid 1 BW: Koper dient non-conformiteit '<i>binnen</i> <i>bekwame tijd</i>' aan verkoper te melden.</p> <p><i>Ratio:</i> bescherming verkoper tegen late klachten. <i>Rechtsgevolg:</i> verval van in beginsel <i>alle</i> rechten.</p> <p>Art. 7:23 lid 2 BW: verjaring <i>na twee jaar</i>.</p> <p data-bbox="264 859 328 922">  </p> <p data-bbox="385 901 406 922">25</p>		

25

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Voorbeeld (lagere rechtspraak tot 2007)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkoop & levering woning in november. • <u>Februari</u>: koper ontdekt dat dak gebrekkig is (en daardoor niet voor 'normaal gebruik' geschikt). • <u>Juli</u>: koper 'klaagt' over gebrek bij verkoper. • Koper vordert in rechte schadevergoeding. • Verweer verkoper: schending klachtplicht. <p data-bbox="264 1761 328 1823">  </p> <p data-bbox="385 1802 406 1823">26</p>		



26

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">FAR Trading / Edco II (NJ 2017 / 136)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoge Raad (5.6.1): <p style="margin-left: 40px;">Vraag of ‘binnen bekwame tijd’ is geklaagd, moet onder afweging van alle betrokken belangen en met inachtneming van alle relevante omstandigheden worden beantwoord (waaronder <i>tijdsverloop</i> en ‘<i>nadeel</i>’ bij verkoper).</p> 	
	27


27

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">FAR Trading / Edco II</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stelplicht en bewijslast: <ul style="list-style-type: none"> - Verkoper moet zich (allereerst) beroepen op schending van de klachtplicht. - Verkoper moet <i>feiten</i> bewijzen waaruit volgt: <ol style="list-style-type: none"> a) op welk moment gebrek is ‘ontdekt’; b) zodanig tijdsverloop (tot moment van klagen) dat sprake is van schending klachtplicht. 	
	28


28

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p>B) 'Exoneratie'</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koper heeft geen enkele actie, <u>tenzij</u> toepasselijkheid 'exoneratie' in de gegeven omstandigheden <i>onaanvaardbaar</i> is. <p>(Art. 6:248 <i>lid 2</i> BW)</p> <p><i>N.b. 1: art. 7:17 BW = regelend recht.</i></p> <p><i>N.b. 2: beroep op dwaling wel mogelijk?</i></p>		
	29	

29

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p>C) NVM – KOOPAKTE (Modelkoopakte)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Algemene opmerkingen:</i> <ol style="list-style-type: none"> 1) Art. 7:17 BW niet van toepassing. 2) Model woningen & Model <i>BOG</i>. 3) <i>Toelichting</i> op de NVM-koopakte. 4) Actualiseren model: (<i>woningen 2014, 2017 & 2018</i>) (<i>BOG 2014 & 2019</i>). 		
	30	

30

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Risicoregeling in NVM – koopakte


- *Contractuele* risicoregeling:

Art. 6.1:

koper draagt risico alle gebreken.


Art. 6.3:

'garantie' m.b.t. 'normaal gebruik'.




31

31

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Art. 6.3 NVM – koopakte

- De onroerende zaak *zal* bij levering de *feitelijke* eigenschappen voor normaal gebruik hebben.
Dit geldt niet voor aan koper 'kenbare' gebreken.
- **Vraag:** moet art. 6.3 worden *uitgelegd* (conform 'Haviltex') als garantie of als resultaatsverplichting?





32

32

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Damingh
<p>Art. 6.3 NVM = garantie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hof Den Bosch (GHSHE:2015:3586): “Nu verkoper in art. 5.3 heeft <i>gegarandeerd</i> dat de woning geschikt is voor normaal gebruik, doet niet ter zake of hij het gebrek kende.” • Rechtbank Amsterdam (RBAMS:2017:521): “Art. 5.3 is een <i>garantie</i> die inhoudt dat verkoper aansprakelijk is (...), ook zonder verwijtbaarheid.” <p>  33 </p>		


33

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Damingh
<p>Art. 6.3 NVM – koopakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anders: Heyman & Bartels (2012) <p style="text-align: center;">Art. 6.3 = resultaatsverbintenis</p> <p style="text-align: center;">Beroep op overmacht <u>wel</u> mogelijk (niet zonder meer aansprakelijkheid voor gevolgschade dus).</p> <p style="text-align: center;"><i>Vastgoedtransacties – Koop</i> <i>ISBN: 978 90 98 74 678 8</i></p> <p>  34 </p>		


34

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Aanvulling art. 6.3 NVM (2017 & 2019)</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>‘Voor gebreken die normaal gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend / kenbaar waren (...) is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen daarvan wordt rekening gehouden met de aftrek ‘nieuw voor oud’. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige schade, ³⁵ tenzij hem een verwijt treft.’</i> 	


35

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Verweermiddelen verkoper</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijke verweermiddelen verkoper: <ul style="list-style-type: none"> * gebrek verhindert normaal gebruik niet (<i>asbest</i>, LJN: AS3644) * ‘kenbaar gebrek’ * correctie ‘nieuw voor oud’ 	


36

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingsh
<p>‘Normaal gebruik’</p> <ul style="list-style-type: none"> • ‘Normaal gebruik’ = <u>normatief</u> begrip (d.w.z. rechter geeft daar invulling aan). • Hof Den Bosch (<i>GHSHE:2015:3586</i>): “Normaal gebruik houdt in dat de veiligheid v/d woning in voldoende mate gewaarborgd is, dat sprake is v/e redelijke mate van duurzaamheid en dat woongenot in voldoende mate is gewaarborgd.” 		

37

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingsh
<p>‘Normaal gebruik’ (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koper: tuin blijft na regenval langer drassig. • Hof Den Bosch (<i>GHSHE:2017:1845</i>): “De – subjectieve – beleving van koper dat de tuin na regenval te lang drassig blijft, leidt (nog) niet tot de conclusie dat deze niet voor normaal gebruik geschikt is.” (Ook geen beroep op dwaling) 		

38

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
---	---------------------------------	------------------


Onbekendheidsclausule

- Art. 6.4.1 NVM-koopakte:

‘Aan verkoper is niet bekend of de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in lid 3 omschreven gebruik (...).’

- NJ 2000 / 575.

(Toevoeging art. 6.13)



39

39

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
---	---------------------------------	------------------

Ouderdomsclausule

- Rb. Amsterdam 26 – 03 – 2008 (RN 2008 / 53):

Ouderdomsclausule:

“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 jaar oud is, (...).”

In afwijking van art. 6.3 van deze koopakte komt het ontbreken van een eigenschap voor normaal gebruik voor rekening en risico van koper.”



40



40

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Hof Den Bosch (GHSHE:2016:193)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 22 koopcontract: <i>“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 70 jaar oud is, (...). Tenzij verkoper de kwaliteit ervan heeft gegarandeerd, staat hij niet in voor de fundering, de vloeren, de riolering en de aanwezigheid van ongedierte.”</i> • Koper vordert kosten herstel v/d fundering. 	

41

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Hof Den Bosch (GHSHE:2016:193)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hof (3.4.6): <i>“In art. 22 staat onomwonden dat de verkoper niet instaat voor (o.m.) de fundering (...). Dat de uitsluiting van aansprakelijkheid zou zijn beperkt tot gebreken die uitsluitend door de ouderdom van de woning zijn veroorzaakt, valt er niet in te lezen. Daaraan doet de titel ‘Oudheidsclausule’ niet af.”</i> 	

42

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Hof A – L (GHARL:2015:912)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 20 v/d koopakte: <i>“Het is koper bekend dat de onroerende zaak ruim 80 jaar oud is. (...) Koper vrijwaart verkoper voor alle zichtbare en onzichtbare gebreken.”</i> • ‘Gebrek’: asbesthoudende materialen in bodem. • <u>Vraag</u>: kan verkoper zich op art. 20 beroepen? <p style="text-align: left;">  43 </p>		

43

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Hof Den Bosch (GHSHE:2018:3498)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 19 Ouderdomsclausule: <i>Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in art. 5.3 van de koopakte, zijn verwachtingen m.b.t. het verkochte daaraan dient aan te passen.</i> <p style="text-align: left;">  44 </p>		

44

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Hof Amsterdam (GHAMS:2019:4501)

- 2014: verkoop woning uit 1955.
 Art. 6.1 & 6.3 & ouderdomsclausule (art. 22).
 (Nieuwe badkamer in 2008).
- 2016: ontdekking 'gebrek': aantasting vloerbalken ter hoogte van in 2008 geplaatste inloopdouche.
- Vraag: kan Verkoper zich op art. 22 beroepen?



45

45

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


Hof Amsterdam (GHAMS:2019:4501)

- Hof (r.o. 3.8):
*Op grond van de tekst van artikel 22,
 gelezen in de context van artikel 6.3,
 mocht Verkoper redelijkerwijs niet ver-
 wachten dat clausule ook geldt voor gebreken
 die geen verband met ouderdom houden.*



46

46


	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

‘Niet-bewoningsclausule’ (RBLIM:2015:7402)

- Art. 20 Nadere afspraken:
*“Verkoper heeft de woning niet zelf gebruikt /
bewoond en koper dus niet kunnen informeren.
Dergelijke gebreken aan het verkochte komen
voor risico van de koper.”*
- ‘Gebrek’ aan dakconstructie serre (lekkage).
- Vraag: voor risico van koper of van verkoper?




47


	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Art. 15.1 sub c NVM-koopakte (2018)

- Koper kan ontbinden indien uit rapport bouw-technische keuring blijkt dat de kosten van herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van € (...) te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen.




48

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammigh
---	-----------------------	------	-----------------

RECENTE RECHTSPRAAK

- ECLI:NL:GHARL:2019:6931
- ECLI:NL:RBMNE:2019:2279
- ECLI:NL:GHARL:2019:7799
- ECLI:NL:GHSHE:2019:2166
- ECLI:NL:HR:2020:141



49

49

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammigh
---	-----------------------	------	-----------------

Hof A-L (GHARL:2019:6931)

- Koopakte: art. 6.1 & 6.3.
- Gebreken: schimmel & scheuren in muur.
- Kantonrechter:


Kopers hadden nader onderzoek moeten doen,
 mede vanwege de leeftijd v/d woning (85 jaar).

Afwijzing vordering Kopers.




50

50

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Damingh
---	-----------------------	------	-----------------

Hof A-L (GHARL:2019:6931) – vervolg

- Hof: wijst vordering alsnog (grotendeels) toe.
Schimmel was door gipsplaten niet zichtbaar.
Destructief onderzoek lag niet voor de hand.
Schimmel verhindert normaal gebruik v/d woning.
Verkopers moeten herstelkosten dragen.
M.b.t. scheuren in muur: ‘kenbaar’ gebrek.




51

51

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Damingh
---	-----------------------	------	-----------------

Kopers / De Woningraat (RBMNE:2019:2279)

- Koopakte: art. 6.1 & 6.3.
Art. 19: ouderdomsgebreken voor risico Kopers.
- Gebreken aan de zijgevel. Kopers vorderen herstel.
- Rechtbank:
Bij de *uitleg* van het koopcontract speelt ook een rol
wat tussen partijen is besproken. Mededelingen
makelaar komen voor rekening van Verkoopster.




52



52

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Hof A-L (GHARL:2019:7799)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koop woonhuis 27 – 10 – 2010 (€ 165.000). <p style="text-align: center;">Art. 6.1 & 6.3 en art. 19: “<i>Koper aanvaardt alle voorzienbare tekortkomingen (...).</i>”</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mededeling makelaar op Funda: <i>‘Houten vloer vervangen door beton (geen zwam).’</i> • Gebrek: aanwezigheid zwam. 		

53

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Hof A-L (GHARL:2019:7799) – vervolg</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hof: gaf verkoper (contractuele) <i>garantie?</i> <p style="text-align: center;">Door middel van uitleg via ‘<i>Haviltex</i>-maatstaf’ bepalen hoe in koopcontract de verhouding tussen partijen is geregeld.</p> <p style="text-align: center;">I.c. <i>garantie</i> dat woning vrij van zwam zou zijn. (Toevoeging ‘geen zwam’ is uitdrukkelijk gedaan)</p>		

54

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Mededelingen verkoper (Asser/Hijma 2019/489)</p> <ul style="list-style-type: none"> • (Serieuze) <i>mededeling</i> (relevant voor conformiteit). • <i>Garantie</i> (bij schending: <i>toerekenbare</i> non-conformiteit). • ‘<i>Onbekendheidsverklaring</i>’ (eventueel relevant voor onderzoeksplicht). <p>  55 </p>	

55

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Hof Den Bosch (GHSHE:2019:2166)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woonboerderij uit 1900. Rapport augustus 2014. • Koopakte 12 – 12 – 2014: art. 6.1 & 6.3 en ‘<i>Oudheidsclausule</i>’. • Levering 11 – 03 – 2015. • Brief Kopers 18 – 03 – 2015: melding gebrek. • Gebrek: vochtprobleem (‘volgepropte spouw’). <p>  56 </p>	

56

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020		mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Hof Den Bosch (GHSHE:2019:2166) – 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtbank: ‘kenbaar’ gebrek (afwijzing vordering). • Hof: bij het verwachtingspatroon van Kopers spelen ook ouderdom en Oudheidsclausule rol. Kopers hebben m.b.t. Oudheidsclausule gesteld dat Verkopers van gebrek hebben geweten. <p data-bbox="264 866 328 922">  </p> <p data-bbox="385 901 406 922" style="text-align: center;">57</p>			

57

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020		mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Hof Den Bosch (GHSHE:2019:2166) – 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geschilpunten: <ul style="list-style-type: none"> * Belemmert het gebrek een ‘normaal gebruik’? * Hadden Kopers het gebrek moeten onderkennen? * Is het gebrek een gevolg van de ouderdom? * Kunnen Verkopers zich met succes op de Oudheidsclausule beroepen? • <u>Vraag</u>: bewijslastverdeling (art. 150 Rv)? <p data-bbox="264 1767 328 1823">  </p> <p data-bbox="385 1802 406 1823" style="text-align: center;">58</p>			

58

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Bewijslastverdeling

- Koper: belemmert gebrek een 'normaal gebruik'?
- (Zo ja) Verkoper: aan Koper 'kenbaar gebrek'?
- (Zo neen): Verkoper: gebrek gevolg van ouderdom?
- (Zo ja): Koper: beroep op clausule door Verkoper



59

'onaanvaardbaar'?

59

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

VERZUIM (ECLI 2020:141)

- Mondelinge verkoop horecapand in juli 2011
voor koopsom ad € 470.000. Afspraak:
'Levering uiterlijk december 2011'.
- Koper nam pand in juli 2011 meteen in gebruik.
- Bespreking 06 – 12 – 2011. Mededeling Koper:

"Ik neem niet voor eind december 2011 af."



60


60

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">VERZUIM (ECLI 2020:141) – 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brief 29 – 12 – 2011: ontbinding (buiten rechte). • Standpunt Verkoper over intreden verzuim Koper: 'Fatale termijn' die op 31 – 12 – 2011 afliep. Mededeling Koper dat hij niet zou afnemen. • <u>Vragen</u>: 'fatale termijn' ex art. 6:83a BW? 'mededeling' ex art. 6:83c BW? <p data-bbox="264 859 328 922">  </p> <p data-bbox="385 901 406 922">61</p>		

61


	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Publiekrechtelijke bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Volgens het koopcontract wordt de onroerende zaak als <u>woning</u> aan de koper verkocht. • Volgens het bestemmingsplan rust op de onroerende zaak echter <i>geen</i> woonbestemming. • <u>Vraag</u>: levert de 'afwijkende' bestemming <i>non – conformiteit</i> op? <p data-bbox="264 1761 328 1823">  </p> <p data-bbox="385 1802 406 1823">62</p>		

62

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


Art. 7:15 of art. 7:17 BW?

- Koper is niet bedacht geweest op de afwijkende bestemming. Hij beroept zich op n – c.
Verkoper was *niet* met de bestemming bekend.
- Vraag m.b.t. non-conformiteit:
art. 7:15 BW of art. 7:17 BW?



63

63


	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Art. 7:15 lid 1 BW

- Verkoper moet leveren vrij van *bijzondere lasten*, m.u.v. die welke koper '*uitdrukkelijk heeft aanvaard*':

Vrijwaringsplicht:
geen onderzoeksplicht koper
 (mededelingsplicht verkoper).

- Art. 7:17 BW:
wel onderzoeksplicht koper
 (eventueel mededelingsplicht verkoper).



64

64

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Art. 7:15 BW: zwaarder risico voor verkoper</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 7:15 BW bevat derhalve een <u>zwaarder</u> <u>risico</u> voor de verkoper <p style="text-align: center;">(omdat – anders dan bij art. 7:17 BW – een onderzoeksplicht voor de koper ontbreekt).</p>	
	65

65

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Bos / Smeenk (NJ 2004 / 635)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoge Raad (3.3): <p style="text-align: center;">Art. 7:15 BW geldt ook voor publiekrechtelijke beperking, mits het een <u>bijzondere</u> last betreft.</p>	
	66

66

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Publiekrechtelijke bestemming

- *Vraag:*
 (Publiekrechtelijke) bestemming krachtens
 bestemmingsplan =
 'bijzondere last' ex art. 7:15 BW?
 Hof Arnhem 2008, NJF 2009 / 93: ja.
 Hof Leeuwarden 2011, NJF 2011 / 425: ja.



67

67

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


Portsight / De Vries (NJ 2016 / 76)

- Hoge Raad (3.6.4):
 'Bijzondere last' slechts aan de orde indien de
 publiekrechtelijke last haar grondslag vindt in
 een *specifiek* tot de rechthebbende van de
 betreffende onroerende zaak gericht besluit.
 (*Beschikking* ex art. 3:41 Awb)



68


68

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Publiekrechtelijke bestemming (2)


- *Thans art. 7:17 BW:*
 - Onderzoeksplicht koper
(raadplegen bestemmingsplan).
 - Eventueel mededelingsplicht verkoper.
 - ('Prioriteitsregel').

Zie ook HR 2016, NJ 2018 / 223




69

69

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


Art. 6.2 NVM – koopakte

- Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle bijzondere lasten blijkend uit de laatste en voorgaande akten van levering en/of vestiging (...).
Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.




70

70

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


Publiekrechtelijke bestemming (3)

- *NVM-koopakte:*
 - Art. 6.3 *niet* van toepassing.
 - Art. 6.2 geldt alleen voor ‘bijzondere lasten’.
 - Art. 6.1 van toepassing?




71

71

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


Aanpassing NVM – koopakte (2017)

- Art. 6.1:
‘De koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen ‘bijzondere lasten’ zijn.’
- Art. 6.2:
‘Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op (...).’



72

72

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


Publiekrechtelijke bestemming (4)

- *Nieuwe NVM-koopakte:*

O.g.v. art. 6.1 komt de (publiekrechtelijke) bestemming voor risico van koper.

Dit is slechts anders wanneer verkoper wist van 'afwijkende' bestemming (art. 6:248 *lid 2* BW).

Zie ook *Toelichting*.



73

73

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

BOETEREGELING

- Art. 11.2 (= *10.2 oud*):

Bij ontbinding boete van 10 % ('*ontbindingsboete*').

- Art. 11.3 (= *10.3 oud*):

Boete van drie promille per dag ('*dagboete*').


Bij alsnog ontbinding: van verzuim tot ontbinding.

- Vraag: naast elkaar verschuldigd?




74

74

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
---	---------------------------------	------------------


NVM – koopakte (versie 2014)

- Art. 11.3:
 - *Boete van drie pro mille per dag met een maximum van 10 % van de koopsom.*
 - *(Bij alsnog ontbinding:) boete van 10 % verminderd met reeds betaalde dagboete.*



75

75


	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
---	---------------------------------	------------------

Art. 11.6 (2017)

- Art. 11.6:

Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd zodra de koopsom is betaald en de onroerende zaak is geleverd. De boetes die tot dat moment zijn verbeurd, blijven verschuldigd.

(Schadevergoeding blijft mogelijk).



76

76

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Matiging verbeurde boete

- **Art. 6:94 lid 1 BW:**
 Op verlangen van de schuldenaar
 kan de rechter, indien de billijkheid dit
 klaarblijkelijk eist, de boete matigen.
- **NJ 2007 / 262:** slechts matiging bij 'buitensporig
 en daarom onaanvaardbaar resultaat'.

Zie ook **NJ 2012 / 459.**



77

77

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------



FINANCIERINGSVOORBEHOUD

- *Art. 15.1 sub b:*
 Deze overeenkomst kan worden ontbonden indien:
 op (...) koper voor de financiering geen geldlening
 of het aanbod daartoe van erkende bankinstelling
 heeft verkregen, zulks tegen geen hogere bruto
 jaarlast dan (...).





78


78

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Art. 15.3</p> <ul style="list-style-type: none"> Partijen verplichten zich ‘al het redelijk mogelijke’ te doen teneinde (...). <p>De mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.</p>	
	79

79

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Verplichtingen koper</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zich inspannen om financiering te krijgen; 2) op afgesproken datum <i>schriftelijk</i> mededeling aan verkoper of diens makelaar doen; 3) die mededeling van documentatie voorzien. 	
	80

80

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Verplichtingen koper (2)

- Inspanningsverplichting:
 - volledige & juiste informatie verstrekken.

- Mededeling:
 - tijdig ontvangen door verkoper of makelaar.

- ‘Gedocumenteerd’:
 - ‘standaard’: 1 afwijzing volstaat.


81

81

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Onderscheiden

- Situatie 1: Koper roept tijdig ontbinding in, onder overlegging van afwijzing & documentatie.

- Situatie 2: Koper roept tijdig ontbinding in, onder overlegging van afwijzing (zonder documentatie).

- Situatie 3: Koper roept de ontbinding te laat in.


82

82

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

MAKELAAR

- Overeenkomst van *opdracht*:
afd. 7.7.3 BW

afd. 7.7.1 BW

- *Werkzaamheden*:
 - * speurfunctie
 - * bemiddelingsfunctie
 - * adviesfunctie
(juridisch en bouwkundig)


83

83

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Zorg goed opdrachtnemer

- Art. 7:401 BW:

Makelaar moet de zorg van een
goed opdrachtnemer in acht nemen

*(‘Redelijk bekwaam en
redelijk handelend vakgenoot’)*


84



84

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Art. 7:401 BW ('blanketnorm')</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>NJF 2014 / 488:</i> makelaar liet na zijn opdrachtgever (koper) duidelijk voor te lichten over toegestane bestemming. • <i>NJF 2008 / 132:</i> makelaar moet nagaan of waarborgsom (tijdig) is gestort en opdrachtgever hierover informeren. 		
	85	

85

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020	mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Savills / Pasman (NJ 2012 / 290)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alcoa verkoopt & levert bedrijfspand aan Pasman. • Savills bemiddelde als makelaar voor Alcoa. • Informatie in verkoopbrochure: <i>12.000 m²</i>. • In werkelijkheid blijkt oppervlakte <i>10.000 m²</i>. • <u>Vraag</u>: is makelaar Savills o.g.v. art. 6:162 BW aansprakelijk jegens koper Pasman? 		
	86	

86

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Savills / Pasmaan (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hof: Onjuiste vermelding = onrechtmatige daad. • Hoge Raad: Vernietigt oordeel hof. Onjuiste vermelding = niet zonder meer een onrechtmatige daad. Alle omstandigheden v/h geval in ogenschouw nemen. <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;">  87 </div>	

87

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Savills / Pasmaan (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hoge Raad: Bij de beoordeling of een koper mag afgaan op de juistheid van de door de makelaar in de verkoopbrochure opgenomen informatie, moet ook rekening worden gehouden met een <i>voorbehoud</i> in die brochure. <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;">  88 </div>	

88

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------


NJF 2017 / 120 (Meetinstructie)

- Verkoop woning. Brochure vermeldt o.m.:
‘Circa 80 m2. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.’
- In werkelijkheid blijkt oppervlakte 71 m2.
- Vraag: is verkopend makelaar o.g.v. art. 6:162 BW aansprakelijk jegens koper?



89

89


	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

Meetinstructie (2)

- Hof Amsterdam: ja.


Met het vermelden v/e hoger oppervlak dan het netto oppervlak handelde makelaar in strijd met Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen en daarmee (dus) onrechtmatig.

(Schadevergoeding: € 10.000)




90

90

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------

NJ 2020 / 7 (Meetinstructie)

- Hoge Raad:
 - * Het komt aan op het *vertrouwen* dat de koper in de gegeven omstandigheden aan de (onjuiste) informatie mocht ontlener.
 - * De Meetinstructie bepaalt in belangrijke mate dat vertrouwen van de koper.



91

91

	KOOP ONROERENDE ZAKEN	2020	mr J.J. Dammingh
---	-----------------------	------	------------------



NJ 2020 / 7 (2)

- Hoge Raad (vervolg):
 - * Echter: dat kan *anders* zijn indien de koper heeft moeten begrijpen dat het in de brochure vermelde oppervlak niet volgens de Meetinstructie is bepaald.
 - * Makelaar heeft terzake stelplicht & bewijslast.



92

92

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Specifiek voorbehoud</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>“De woning is gemeten volgens de Meetinstructie. (...) Meetinstructie sluit verschillen in uitkomsten niet uit. (..) Noch verkoper noch makelaar aanvaardt aansprakelijkheid voor verschillen. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) meten.”</i> <p>  93 </p>	

93

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p>Aansprakelijkheid (verkopend) makelaar</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Vestiging</u> van aansprakelijkheid (ex 6:162 BW): HR 13 – 07 – 2018 (<i>ECLI:NL:HR:2018:1176</i>). • <u>Omvang</u> van de schadevergoeding: HR 22 – 02 – 2019 (<i>ECLI:NL:HR:2019:269</i>). (Afdeling 6.1.10 BW). <p>  94 </p>	



94

	<p>KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh</p>
<p>NJ 2020 / 8 (omvang schadevergoeding)</p> <p>Woning te Apeldoorn.</p> <p>Vermelding op Funda: 150 m2.</p> <p>Koopprijs: € 189.500 (= € 1.263 per m2).</p> <p>Oppervlak volgens Meetinstructie: 124 m2.</p> <p>Berekening schade:</p> <p style="text-align: center;">$(150 - / - 124 * € 1.263 =) € 32.838?$</p> <p data-bbox="264 859 328 922">  </p> <p data-bbox="385 901 406 922">95</p>	



95

	<p>KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh</p>
<p>VERNIETIGING</p> <ul style="list-style-type: none"> • NJ 2013 / 492 (VANO / Foreburghstaete). • 31 – 12 – 2007: Vano verkoopt verhuurd winkelcentrum aan Foreburghstraete. <p style="text-align: center;">Koopprijs: € 3.740.000.</p> <p>Garanties:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengst € 300.220 per jaar. - Geen huurachterstanden op leveringsdatum. - Geen nadere afspraken met huurders. <p data-bbox="264 1761 328 1823">  </p> <p data-bbox="385 1802 406 1823">96</p>	

96

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Vano / Foreburghstaete (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 31 – 01 – 2008: levering. <p style="padding-left: 40px;">Leveringsakte bevat ‘uitsluitingsclausule’.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na levering blijkt: <p style="padding-left: 40px;">Huurachterstanden.</p> <p style="padding-left: 40px;">Nadere afspraken met huurders.</p>	
	97



97

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Vano / Foreburghstaete (3)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Koper Foreburghstaete vordert: <ul style="list-style-type: none"> - Vernietiging c.q. ontbinding koopovereenkomst - Schadevergoeding (nader op te maken bij staat). • Hof Arnhem acht toewijsbaar: <ul style="list-style-type: none"> - Vordering tot vernietiging wegens dwaling. - Vordering tot schadevergoeding. • <u>Vraag</u>: juist oordeel? 	
	98

98

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Vano / FBS II (NJ 2017 / 239)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behandeling na verwijzing: <p style="margin-left: 40px;"><i>Enerzijds (art. 6:203 lid 1 BW):</i></p> <p style="margin-left: 80px;">FBS dient pand onbezwaard aan Vano terug te geven.</p> <p style="margin-left: 40px;"><i>Anderzijds (art. 6:203 lid 2 BW):</i></p> <p style="margin-left: 40px;">Vano dient koopprijs (€ 3.740.000) te restitueren.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;">  99 </div>	

99

	KOOP ONROERENDE ZAKEN 2020 mr J.J. Dammingh
<p style="text-align: center;">Vano / FBS II (2)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teruggave pand: <ul style="list-style-type: none"> * Levering ex art. 3:89 BW niet nodig. * Pand <i>feitelijk</i> teruggeven (aan Vano). * Inschrijving rechterlijke vernietiging (3:17 BW). • Echter: FBS had inmiddels hypotheekrechten met inschrijving van € 5.300.000 op pand gevestigd. <p style="margin-left: 40px;"><u>Vraag</u>: Kon zij het pand <i>onbezwaard</i> teruggeven?</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start; margin-top: 20px;">  100 </div>	

100



Vano / FBS II (3)

- Vano wil restitutie koopprijs *opschorten* omdat FBS het pand niet onbezwaard kan teruggeven.

Vraag: is opschorting toegestaan?

- Hoe kan de 'patstelling' worden doorbroken?

