

Actualiteiten Bouwrecht

Jurisprudentie privaatrecht

Publicatiedatum: 11-09-2019

Vorderen schadevergoeding in strijd met redelijkheid en billijkheid

De gemeente Bunschoten verkoopt aan eiseres een stuk snippergroen voor gebruik als tuin. De gemeente veronderstelt hierbij aanvankelijk dat het gebruik van het stuk snippergroen als tuin onder de bestemming 'Groen' was toegestaan. Uit door de gemeente ingewonnen extern advies volgt na overdracht evenwel dat dit niet is toegestaan. De gemeente doet vervolgens aan koper een riant voorstel voor terugkoop, maar dit wordt door koper afgewezen. Koper maakt in rechte aanspraak op schadevergoeding (bestaande uit waardevermindering van het huis), maar ziet haar vordering, als gevolg van een beroep van de gemeente op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid, afgewezen.

De kantonrechter stelt voorop dat partijen het er over eens zijn dat de koopovereenkomst de gemeente verplichtte tot levering van een perceel dat als tuin mocht worden gebruikt (art. 13 lid 1 van de koopovereenkomst bepaalde zelfs dat het perceel alléén als tuin mocht worden gebruikt). De gemeente is volgens de kantonrechter toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van deze verbintenis.

Redelijkheid en billijkheid

Naar de kantonrechter begrijpt is het volgens de gemeente naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar dat eiseres haar volledige schade vergoed wil zien, nu de gemeente haar verbintenis tot het leveren van een perceel grond dat als tuin mag worden gebruikt niet *kan* nakomen. De kantonrechter stelt voorop dat hij bij de beoordeling van dit verweer de nodige terughoudendheid zal moeten betrachten.

De kantonrechter neemt de volgende omstandigheden in aanmerking:

- a. Beide partijen zijn ervan uitgegaan dat het op grond van het reeds geldende bestemmingsplan was toegestaan het perceel als tuin te gebruiken.
- b. Toen na extern advies duidelijk werd dat dit niet het geval was, heeft de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan voorgesteld, maar dit gewijzigde bestemmingsplan is door de gemeenteraad niet aangenomen.

c. Toen bleek dat de gemeenteraad niet instemde met de wijziging van het bestemmingsplan heeft de gemeente een voorstel aan de kopers gedaan (terugdraaien koopovereenkomst, vergoeding alle redelijke kosten en een extra bedrag van 25% van de koopsom), welk voorstel door 10 van de 12 betrokkenen is aanvaard. Dit voorstel acht de kantonrechter alleszins redelijk.

d. Het gaat hier niet om een 'gewone' commerciële transactie; de achtergrond van het aanbod van de gemeente tot verkoop was de uitvoering van een bezuinigingsplan.

e. Naar aanleiding van de verkoop en de levering van het perceel heeft eiseres geen (rechts)handelingen verricht waardoor zij in een ongunstiger positie is komen te verkeren dan in het geval waarin het gebruik van het perceel als tuin wel zou zijn toegestaan; met andere woorden eiseres heeft geen directe schade geleden, maar is slechts voordeel misgelopen (eiseres stelt dat zij haar woning voor meer geld zou hebben kunnen verkopen).

f. Ter zitting is door eiseres aangegeven dat zij het perceel ook zou hebben gekocht als daaraan dat voorwaarde zou zijn verbonden van wijziging van het bestemmingsplan.

Op grond van voornoemde omstandigheden, in samenhang beschouwd, is de kantonrechter van oordeel dat het naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is dat eiseres aanspraak maakt op schadevergoeding. Het aanbod van de gemeente was alleszins redelijk. Dat eiseres dit niet heeft aanvaard komt voor haar risico, aldus de kantonrechter.

De kantonrechter geeft nog wel aan eiseres toe dat van een overheidsorgaan 'misschien nog meer dan van een particulier' mag worden verwacht dat zij overeenkomsten nakomt, en voorts dat het op de weg van de gemeente had gelegen een en ander meer nauwkeuring uit te zoeken alvorens overeenkomsten aan te bieden en te sluiten, maar dat legt naar het oordeel van de kantonrechter te weinig gewicht in de schaal om tot een andere conclusie te komen.

De kantonrechter wijst de vordering van eiseres af.

mr. H.P.C. (Hugo) Goedegebure
Lexence advocaten & notarissen (<http://www.lexence.com>)

Voor de volledige tekst van het vonnis klik hier (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBMNE:2019:3269>).

Bron: Rb. Midden-Nederland 29 mei 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:3269