

Informatieverplichting bij speculatieve grondverkoop

Publicatiedatum: 07-10-2024

Een gepensioneerde huisarts koopt twee (volgens verkoper: strategisch gelegen) percelen landbouwgrond van verkoper, een onderneming die speculeert op waardestijging bij bestemmingswijziging. Na levering vordert koper (onder meer) ongedaanmaking van de koopovereenkomsten. De rechtbank buigt zich over de vraag of sprake is van een oneerlijke handelspraktijk en - in het verlengde daarvan - de grenzen van wervende verkoopmethoden bij speculatieve grondverkoop aan particulieren.

Juridisch kader

Niet in geschil is dat koper heeft gehandeld als consument in de zin van art. 6:193 lid 1 sub a BW. De rechtbank geeft daarom een uiteenzetting van de consumentenbescherming van afdeling 3A van Boek 6 BW (oneerlijke handelspraktijken). In dat verband overweegt de rechtbank onder meer dat verkoper de materiële juistheid en volledigheid van de verstrekte informatie dient te bewijzen.

Informatieverplichting verkoper

De rechtbank stelt vast dat uit de door koper ingevulde vragenlijsten volgt dat koper voor wat betreft de termijn waarbinnen een bestemmingswijziging was te verwachten uitging van een periode van maximaal vier tot tien jaar. Ter zitting heeft verkoper aangegeven dat een bestemmingswijziging gemiddeld vijftien jaar duurt. Het had om deze reden op de weg van de verkoper gelegen om koper te waarschuwen. Daarbij acht de rechtbank het aannemelijk dat koper niet tot het sluiten van de overeenkomsten zou zijn overgegaan indien hij had geweten dat een bestemmingswijziging binnen een aantal jaar niet reëel is. Daarbij slaat de rechtbank onder meer acht op de leeftijd van koper en het feit dat koper voor de koopsom zijn pensioengelden heeft aangewend.

De rechtbank overweegt vervolgens dat, gezien het uiteenlopende kennis- en ervaringsniveau van partijen, op verkoper de verplichting ruste om koper alle relevante informatie en kennis te verschaffen waarover zij zelf ook beschikte. Deze informatie diende juist en volledig te zijn en, aldus de rechtbank, dus ook de bestaande (en bij verkoper bekende) specifieke risico's en minpunten van de betreffende percelen te omvatten. De informatie diende volgens de rechtbank bovendien ook op een duidelijk, compacte en overzichtelijke wijze te worden gepresenteerd. Aan deze verplichting heeft de verkoper niet voldaan.

De brochures die verkoper aan koper heeft gegeven volstaan volgens de rechtbank niet. Deze bevatten slechts een selectie van publiekelijk verkrijgbare informatie met name bestaande uit nieuwsberichten, die niet (zonder meer) zien op de aangeboden percelen en dus niet onderbouwd vermelden wat de deskundige visie van verkoper van de kans op een bestemmingswijziging van deze specifieke percelen is. De brochures wekken volgens de rechtbank bovendien ten onrechte de indruk dat de aangeboden percelen zijn gelegen in gebieden waarvoor reeds plannen bestaan voor (woning)bebouwing.

Waarschuwingen verkoper

Verkoper heeft zich beroepen op de bepalingen van de koopovereenkomsten en de vragenlijsten die daaraan vooraf gingen. Daarin heeft verkoper gewezen op de huidige planologische bestemming van de percelen, dat er geen garantie is op een bestemmingswijziging en waarde stijging, dat de transactie een speculatief karakter heeft en dat koper ook verlies kan lijden.

Hiermee miskent verkoper volgens de rechtbank het standpunt van koper: de klacht van koper is niet dat hij niet wist dat de percelen op het moment van koop een agrarische bestemming hadden en ook niet dat gegarandeerd is dat de bestemming zou wijzigen en evenmin dat hij niet wist dat er een mogelijkheid bestond op verlies. Waar het koper om gaat is dat verkoper met de verstrekte informatie de indruk heeft willen wekken dat het *zeer waarschijnlijk* was dat binnen afzienbare termijn woningbouw zou plaatsvinden op de aangeboden percelen, omdat deze onderdeel zouden uitmaken van bestaande uitbreidingsplannen, terwijl dat juist niet het geval was. Hierdoor kon de koper geen goed geïnformeerde beslissing nemen over het risico, aldus de rechtbank

Naar het oordeel van de rechtbank heeft verkoper met de wijze waarop zij de informatie over de percelen aan koper heeft aangeboden en met de teksten op haar website dan ook informatie verstrekt die de gemiddelde consument kan misleiden, waardoor deze een besluit over de aankoop van een perceel grond kan nemen, dat hij anders niet had genomen. De schriftelijke informatievoorziening is volgens de rechtbank ondermaats, onvolledig en vooral ter aanprijzing en niet ter voorlichting bedoeld. Feitelijk is immers sprake van een uiterst speculatieve en risicovolle belegging, terwijl daarover geen open kaart is gespeeld. De enkele waarschuwing in algemene bewoordingen in de koopovereenkomsten en de vragenlijsten die verkoper aan koper heeft gegeven dat geen garantie wordt gegeven op een bestemmingswijziging en dat het risico bestaat op verlies, kan die onvolkomenheden niet wegnemen, aldus steeds de rechtbank.

Conclusie

Verkoper heeft niet voldaan aan de op hem rustende bewijslast. Verkoper heeft bediend van een oneerlijke handelspraktijk. De vordering tot ongedaanmaking van de koopovereenkomsten wordt toegewezen, evenals de gevorderde verklaring voor recht dat sprake is van onrechtmatig handelen.

Deze zaak roept belangrijke vragen op over de reikwijdte van de informatieverplichting van verkopers van speculatieve vastgoedinvesteringen, vooral wanneer zij zich richten op particuliere (en mogelijk kwetsbare) investeerders. Hoewel verkoper diverse waarschuwingen heeft opgenomen in haar communicatie en overeenkomsten, waren deze volgens de rechtbank in dit geval niet voldoende.

mr. S. (Sam) Snoeijen

[Lexence advocaten & notarissen](#)

Voor de volledige tekst van het vonnis klik [hier](#).

Bron: Rechtbank Noord-Holland 4 september 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:9018

04-09-2024