

1. De versplintering van gronden: vernietigbaarheid van een gesloten koopovereenkomst?

Door mr. Kristian van de Laar

Recentelijk heeft de rechtbank Amsterdam een voor kopers van versplinterde¹ gronden een interessante uitspraak gedaan welke de mogelijkheid tot vernietiging van gesloten koopovereenkomsten open zet.

Op 21 februari 2019 heeft de rechtbank Amsterdam² in kort geding een uitspraak gedaan omtrent een koopovereenkomst tussen een particulier en ADM Vastgoed B.V. te Hoofddorp. ADM Vastgoed is een aanbieder van versplinterde gronden³. In deze rechtszaak ging het om een kort geding om medewerking te verlenen aan de overdracht van versplinterde gronden. Feitelijk ging het om 2 slotverklaringen die in de akte van levering waren opgenomen waar de koper het niet mee eens was. Interessant aan deze uitspraak is niet zozeer de uitkomst van het kort geding, maar met name wat de rechter op voorhand vindt omtrent het beroep op de vernietiging van de koopovereenkomst. Nog interessanter daarbij is wat dat kan betekenen voor kopers van versplinterde gronden en wat de gevolgen daarvan zijn. Dit geeft hoop voor kopers die van hun koopovereenkomst af willen. Of kan er sprake zijn van een domper op die hoop?

Het kort geding in het kort

In het kort de feiten en de uitspraak in kort geding. ADM Vastgoed is een bedrijf dat actief is in grondspeculatie. ADM had aan een particulier een propositie aangeboden te Burgum samen een tweetal artikelen “Bouwers BAM en VolkerWessels onderuit na megastrop zeesluis” en “Verlies op zeesluis IJmuiden naar € 200 mln”, die in december 2017 respectievelijk in juli 2018 in het Financieel Dagblad hebben gestaan. De propositie Burgum bevat informatie over de mogelijkheid om te investeren in de aankoop van gronden in Friesland die nu nog een agrarische bestemming hebben, voor het geval de bestemming van die gronden wordt gewijzigd naar wonen, wat een waardevermeerdering tot gevolg zal hebben. In de propositie wordt onder meer een ongedateerd artikel in het Friesch Dagblad geciteerd. Daarin staat dat jongeren uit Tytsjerksteradiel die een burgerinitiatief hebben ingediend om een eind te maken aan de woningnood aldaar, hopen dat de gemeenteraad hun ideeën zal voorleggen aan Burgemeester en Wethouders zodat die concrete locaties voor nieuwbouw kunnen zoeken.

¹ Versplinterde gronden zijn voornamelijk agrarische gronden die door een aanbieder, zoals ADM in dit artikel, van een agrariër worden verkocht, vervolgens in kleine percelen (denk aan 50 of 100 m² per stuk) worden versplinterd en dan voor een veelvoud door de aanbieder aan particuliere investeerders worden verkocht.

² Rechtbank Amsterdam, 21 februari 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:1283

³ Deze aanbieders kopen agrarische gronden op, versplinteren die in kleine percelen en verkopen deze vervolgens aan een particulier voor een veelvoud van wat de aanbieders zelf hebben betaald. Deze hogere grondprijs wordt door de aanbieders gerechtvaardigd omdat de gronden mogelijk voor een bestemmingswijziging in aanmerking komen. In het geval de bestemmingswijziging er daadwerkelijk komt dan heeft de particulier een aanbiedingsplicht om de grond weer terug te verkopen. Deze plicht is er alleen als de waarde van de grond (op basis van een taxatie) hoger is dan de particulier heeft betaald. Op de website van Metafoor kunt u het onderzoek waar nader wordt ingegaan op de versplintering van gronden nalezen. Zie www.metafoorro.nl/versplintering-gronden-gebiedsontwikkelingen/

De particulier had tijdens een gesprek een koopovereenkomst getekend voor de aankoop van 400 m² voor een bedrag van € 100.000. De particulier kwam nadien een tweetal artikelen⁴ op internet van het Friesch Dagblad tegen. De particulier heeft na het lezen van deze berichten aan ADM Vastgoed laten weten af te zien van de koop. ADM Vastgoed was het daar niet mee eens. De advocaat van de particulier heeft vervolgens laten weten de koopovereenkomst te vernietigen op grond van bedrog, misbruik van omstandigheden althans dwaling. De particulier wilde vervolgens niet meewerken aan de levering en maakte protest tegen de levering. Van belang is nog dat ADM Vastgoed schermde met een contractuele boete als de particulier niet wenste mee te werken.

In de aan de particulier gezonden concept akte stonden vervolgens een aantal bepalingen opgenomen, namelijk:

- *“(…) Uw aankoop is puur speculatief, een belegging derhalve. U koopt agrarische grond en u hoopt, dat door bestemmingswijziging de waarde van de grond stijgt en u zo uw rendement behaalt. Niemand geeft voor die bestemmingswijziging een garantie, niet de verkoper, maar zeker ondergetekende niet als notaris. U heeft geheel voor eigen risico gekocht.”*
- *“De overdracht van het verkochte heeft betrekking op de verkrijging door koper van cultuurgrond als bedoeld in artikel 15 lid 1 onderdeel q van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Volgens verklaring van koper zal deze cultuurgrond bedrijfsmatig worden geëxploiteerd ten behoeve van de landbouw als bedoeld in gemeld onderdeel. Koper is ermee bekend dat deze vrijstelling van overdrachtsbelasting vervalt en leidt tot belastingheffing als koper of zijn rechtsopvolger het verkochte niet gedurende een termijn van tenminste tien jaren op een wijze als bedoeld in deze vrijstelling exploiteert of doet exploiteren. Deze vrijstelling is daarom een voorwaardelijke vrijstelling. De thans verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt derhalve nihil.”*
- *“Slotverklaringen” Koper is ermee bekend, dat door verkoper géén enkele garantie wordt gegeven dat het verkochte in aanmerking komt als toekomstige ontwikkelingsgrond ten behoeve van woon-, kantoor-, industrie- en bedrijfsdoeleinden cum annexis, of dat ten behoeve van deze ontwikkeling een omgevingsvergunning zal worden afgegeven of verleend. Derhalve heeft deze overdracht een speculatief karakter. Het risico van het uitblijven van een bestemmingswijziging komt geheel voor rekening van koper. Koper verklaarde hiermee bekend te zijn, dit bewust te hebben aanvaard en door verkoper en de notaris op dit feit gewezen te zijn. Met name verklaarde de koper nog de door de notaris gegeven toelichting op de akte te hebben ontvangen, deze te hebben gelezen en te begrijpen. (…)”*

In het kort geding ging het over de betreffende bepalingen. De rechtbank maakte redelijk korte metten met deze bepalingen. De rechtbank verweet de particulier dat deze kennis had kunnen nemen van de concept koopovereenkomst en voldoende de gelegenheid had gehad om onderzoek te doen naar de propositie, maar dat hij dat pas later had gedaan. De particulier gaf ook aan dat ADM Vastgoed had gezegd dat het om een transactie met een speculatief karakter ging en dat ADM Vastgoed niets kon garanderen.

De rechtbank nam ADM Vastgoed echter nog meer kwalijk. *“Ten gunste van het standpunt van [eiser in conventie, verweerder in reconventie] pleit om te beginnen dat ADM Vastgoed, naar [naam 1] ter zitting heeft toegegeven, in haar verkoopbrochure **irrelevante en daardoor suggestieve informatie** heeft verstrekt door niet alleen bouwbedrijf BAM te noemen als eerdere eigenaar van de grond, maar bovendien in haar verkoopbrochure melding te maken van de “mega strop zeesluis”. BAM heeft haar aandeel in de grond echter al in 2012 verkocht, jaren voordat ADM Vastgoed deze aankocht. [naam*

⁴ “Spaargeld verdampt op maïsveld Burgum, d.d. 20 oktober 2018 en “Wethouder wil grondspeculatie actief tegengaan” d.d. 22 oktober 2018

1] heeft ter zitting toegegeven dat de redenen die BAM daarvoor had, niets van doen hebben met de strop die zij heeft geleden met betrekking tot het door haar nadien aangenomen werk betreffende de zeesluizen bij IJmuiden". De rechtbank oordeelde dat het noemen van BAM, een solide partij, "dan ook een misleidende handelspraktijk (zie artikel 6:193 BW). Aldus wordt immers, **kennelijk opzettelijk, maar in strijd met de waarheid**, gesuggereerd dat BAM met name vanwege die strop het project heeft afgestoten, waardoor op onjuiste gronden vertrouwen wordt gewekt in de soliditeit van de propositie. "

"Daarbij komt dat het verschil tussen de prijs waarvoor ADM Vastgoed de gronden heeft aangekocht en de prijs van € 250,00 per m² die zij aan [eiser in conventie, verweerder in reconventie] heeft berekend, **exorbitant** is. Deze vraagprijs, die door [eiser in conventie, verweerder in reconventie] zonder meer is geaccepteerd, bedraagt immers bijna het **dertigvoudige** van de m²-prijs van € 8,25 die zij zelf bij de aankoop heeft betaald. Voor dit exorbitante verschil heeft ADM Vastgoed geen goede verklaring gegeven. Voorshands is niet aannemelijk dat het verschil bij benadering gerechtvaardigd wordt door de kosten van ADM Vastgoed voor een bodemonderzoek, omgevingsvergunningen, planologen en de kantoorkosten die [naam 1] ter zitting heeft genoemd. Het vragen van een zo hoge prijs kan door de aspirant koper moeilijk anders worden begrepen dan dat het realiteitsgehalte van de in het vooruitzicht gestelde mogelijkheid van woningbouw, zeer groot is. Daarom wordt ook door deze prijs vertrouwen gewekt in de soliditeit van de propositie, terwijl **de verkoper over andersluidende gegevens beschikt.**", aldus de rechtbank.

De rechtbank ging verder: "In het licht van het vorenstaande had het op de weg van ADM Vastgoed gelegen om [eiser in conventie, verweerder in reconventie] te informeren over het haar bekende standpunt van de gemeente Tytsjerksteradiel dat de grond niet voor woningbouw geschikt was en dat niet zou worden meegewerkt aan een bestemmingswijziging, ook al vond ADM Vastgoed dat standpunt niet gerechtvaardigd. Dit geldt temeer nu ADM Vastgoed in haar propositie Burgum een voor haar gunstiger geluid uit het Friesch Dagblad wél heeft vermeld. Ten slotte klemt al het vorenstaande temeer gezien de uiteenlopende hoedanigheden van partijen. **ADM Vastgoed** sloot de overeenkomst **als professioneel handelende partij** terwijl [eiser in conventie, verweerder in reconventie], zoals zij wist, een particulier is die naar een geldbelegging zoekt. Onder zulke omstandigheden krijgt de plicht van de verkoper om de koper behoorlijk te informeren, extra gewicht."

De rechtbank vond ook het feit dat ADM Vastgoed had gezegd dat de transactie een speculatief karakter had, niet zwaarwegend. "Aan het gewicht van deze mededelingen wordt immers al **aanstonds afbreuk** gedaan door de in de verkoopbrochure gedane aanprijzingen en de **misleidende suggestie** van soliditeit van de propositie door vermelding van de eerdere betrokkenheid van BAM. Mede in dit licht zijn zij te globaal om te kunnen worden aangemerkt als voldoende concrete waarschuwingen voor de specifieke en aanzienlijke risico's die [eiser in conventie, verweerder in reconventie] liep door de koopovereenkomst te ondertekenen, over welke risico's ADM Vastgoed veel nauwkeuriger was geïnformeerd dan zij aan [eiser in conventie, verweerder in reconventie] meedeelde."

Ten aanzien van de slotbepalingen oordeelde de rechtbank dan ook dat gelet op de omstandigheden het ADM Vastgoed verboden wordt om medewerking te verlenen aan het passeren van de akte voordat de slotbepalingen en de bepaling over de overdrachtsbelasting waren geschrapt.

Het meest interessant aan deze uitspraak is dat de rechtbank ook een oordeel geeft over het buitengerechtelijke beroep van de particulier op de vernietiging van de overeenkomst. De rechtbank gaf aan dat vanwege de uiteenlopende hoedanigheden van partijen, dat voorshands wordt geoordeeld dat het beroep van de particulier op dwaling en oneerlijke handelspraktijken bepaald

kansrijk is. Hoewel de koper een onderzoeksplicht had oordeelt de rechtbank dat de mededelingsplicht van ADM Vastgoed zwaarder weegt.

Gevolgen

Deze uitspraak van de rechtbank en het oordeel over het beroep op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst kan voor particuliere eigenaren van versplinterde gronden kansen bieden, zeker als het gaat om Burgum. Particuliere eigenaren van versplinterde gronden hebben door deze uitspraak een handvat om te kijken of ze de gesloten koopovereenkomst kunnen vernietigen. Het is daarbij zaak dat ze gaan onderzoeken in hoeverre de ter beschikking gestelde informatie onjuistheden en onregelmatigheden bevatten en vervolgens een beroep doen op de vernietigbaarheid van de koopovereenkomst. Hiervoor zullen kopers wel een gerechtelijke procedure moeten volgen omdat verwacht mag worden dat de verkopers van versplinterde gronden daar niet meer akkoord zullen gaan.

Als dat beroep slaagt dan wordt de koopovereenkomst vernietigd en zal de koopovereenkomst haar werking verliezen met terugwerkende kracht. Dat betekent ook dat alle rechtsgevolgen teruggedraaid moeten worden en dat tussen de particulieren en de aanbieders van speculatieve gronden verplichtingen bestaan tot teruglevering van de verplichtingen. Voor de aanbieders betekent dat het terugkopen van de versplinterde gronden en voor de kopers betekent dat ze hun investering terug dienen te krijgen omdat er anders sprake zou zijn van gerechtvaardigde verrijking.

Beslaglegging door kopers

Het is voor kopers wel zaak om een en ander goed uit te zoeken en zich mogelijk per propositie verenigen om de kosten van een gerechtelijke procedure te beperken. Aandachtspunt voor de particulieren is dat wel het wellicht goed is om na te denken of het starten van een gerechtelijke procedure gepaard moet gaan met het leggen van beslag op de gelden van de aanbieders. Immers rekening zou gehouden kunnen worden met het feit dat aanbieders besluiten om de gemaakte winsten weg te sluisen als er meer zekerheid komt omtrent de kans op vernietigbaarheid. Van een kale kip kun je niet plukken en dan bestaat de kans dat de aanbieder failliet gaat en de particulieren alsnog met de ellende blijven zitten.

Vestigen voorkeursrecht door gemeente

Een ander punt is dat de uitspraak ook wellicht voor gemeenten die daadwerkelijk een ontwikkeling voorzien op versplinterde gronden een beter uitgangspunt krijgen voor een ontwikkeling. Immers als de koopovereenkomsten zijn vernietigd en de gronden weer in handen zijn van de aanbieders dan hebben ze alleen met die aanbieder te maken en niet met de vele particuliere grondeigenaren. De gemeente zou dan direct een voorkeursrecht kunnen vestigen en nog maar met één eigenaar van doen hebben en ook de negatieve gevolgen van de extreme speculatie zullen grotendeels teniet zijn gedaan. In dat geval zal als waarde voor de gronden gaan gelden de door de aanbieders betaalde prijs. Hierdoor is er meer zicht op een voor de gemeente reële aankoopprijs.

Echter.....

Een kanttekening is wel op zijn plaats. Het is namelijk maar de vraag of de vogel niet al gevlogen is. De uitspraak in kort geding biedt hoop voor eigenaren van versplinterde gronden omdat hiermee de kans op vernietiging van hun overeenkomst is toegenomen, zeker in Burgum. Deze hoop heeft nog niet tot gevolg dat alles ook een goed einde zal hebben. De kans is namelijk ook aanwezig dat de aanbieders voorsorteren op de vernietiging van de gesloten koopovereenkomsten en er zorg voor gaan dragen dat de opbrengsten die ze hebben gehad bij de verkoop van de versplinterde gronden worden weggesluisd. De mogelijkheid kan dus bestaan dat er geen middelen meer in de vennootschap(pen) van de aanbieders zitten en deze zich failliet laten verklaren of zich zelf opheffen dan wel uitschrijven uit de Kamer van Koophandel als er te veel claims zullen zijn. In dat geval is het de vraag of de gevolgen van een vernietigde koopovereenkomst wel teruggedraaid kunnen worden

of dat de kopers alsnog met hun gronden blijven zitten. Het leggen van beslag kan voor kopers een uitkomst bieden, maar dat zal goed onderzocht moeten worden voordat kopers dit doen. Hieraan zijn immers niet alleen kosten verbonden maar ook dient rekening te worden gehouden dat een onterecht beslag leidt tot een schadevergoeding.