

# ECLI:NL:GHAMS:2025:1958

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instantie            | Gerechtshof Amsterdam                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Datum uitspraak      | 29-07-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Datum publicatie     | 31-07-2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Zaaknummer           | 200.352.618                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rechtsgebieden       | Civil recht                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Bijzondere kenmerken | Hoger beroep                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Inhoudsindicatie     | Koop onroerende zaken. Een koper van een bedrijfspand vordert (medewerking van de verkoper aan) levering van dit pand. Met de kantonrechter is het hof van oordeel dat koper geen spoedeisend belang bij haar vorderingen heeft. Verkoper is op grond van de Wwft gehouden om voorafgaand aan levering van het pand een cliëntonderzoek naar koper uit te voeren, waaraan koper moet meewerken. Naar het voorlopig oordeel van het hof kan dat cliëntenonderzoek niet als afgerond worden beschouwd, gelet op de openstaande vragen over - onder meer - de waarde van het pand, de sector waarin een aan koper gelieerde onderneming actief is en de herkomst van de middelen die bestemd zijn voor betaling van de koopovereenkomst. Wetsartikelen: Art. 254 Rv, artt. 1, 3 en 5 Wwft. |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## Uitspraak

### GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht

zaaknummer : 200.352.618/01 SKG

zaaknummer rechtbank Noord-Holland : C/15/357606 / KG ZA 24-577

**arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 29 juli 2025**

in de zaak van

**LEEUW TRADING B.V.,**

gevestigd te Alkmaar,

appellante,

advocaat: mr. D.M. Bons te Alkmaar,

tegen

**SCI NORTH-HOLLAND RETAIL,**

gevestigd te Parijs, Frankrijk,

geïntimeerde,

advocaat: mr. J.S. Faber te Amsterdam.

Partijen worden hierna Leeuw Trading en NHR genoemd.

**1 De zaak in het kort**

Een koper van een bedrijfspand heeft (medewerking van de verkoper aan) levering van dit pand gevorderd. De voorzieningenrechter heeft de vorderingen van de koper afgewezen omdat de koper geen spoedeisend belang bij haar vorderingen heeft.

In hoger beroep komt het hof tot hetzelfde oordeel.

**2 Het geding in hoger beroep**

Leeuw Trading is bij dagvaarding van 6 februari 2025 in hoger beroep gekomen van een vonnis van 14 januari 2025 van de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Holland, onder bovenvermeld zaaknummer in kort geding gewezen tussen Leeuw Trading als eiseres en NHR als gedaagde. De appeldagvaarding, met producties, bevat de grieven. Bij de appeldagvaarding heeft Leeuw Trading haar oorspronkelijke eis gewijzigd.

Bij memorie van antwoord, met een productie, heeft NHR de grieven weersproken en de gewijzigde eis bestreden.

Ten slotte is arrest gevraagd.

Leeuw Trading heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden vonnis zal vernietigen en alsnog haar vorderingen - zoals in hoger beroep gewijzigd - zal toewijzen, met veroordeling van NHR in de kosten van het geding in beide instanties.

NHR heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden vonnis, tot afwijzing van de vorderingen van Leeuw Trading en tot veroordeling van Leeuw Trading in de kosten van het geding in hoger beroep.

### 3 Feiten

De voorzieningenrechter heeft in het bestreden vonnis onder 2.1. tot en met 2.5. de feiten opgesomd die hij tot uitgangspunt heeft genomen. In hoger beroep is niet in geschil dat de feiten juist zijn weergegeven, zodat ook het hof van deze feiten uitgaat. Die feiten komen neer op het volgende.

3.1 NHR is eigenaar van het bedrijfspand aan de Payglop 7 te Alkmaar (hierna: het pand).

3.2 Op 29 februari 2024 heeft [naam 1] (hierna: [naam 1] ) namens Leeuw Trading VOF een bod uitgebracht op het pand. Op 12 maart 2024 heeft [naam 2] (destijds bemiddelaar van NHR in Nederland) aan [naam 1] meegedeeld dat NHR akkoord ging met dit bod.

3.3 Op 8 april 2024 hebben NHR en [naam 3] (hierna: [naam 3] ) afspraken ondertekend waarin onder meer het volgende is opgenomen:

*The Buyer shall provide the Seller with all information necessary for the carrying out of the diligences relating to the fight against money laundering and the financing of terrorist activities as soon as possible. In the absence of satisfactory diligences, the Seller will be entitled to terminate the negotiations with the Buyer, without the obligation to give any prior notice nor to pay any indemnity of any nature whatsoever.*

3.4 Op 4 juni 2024 hebben NHR en Leeuw Trading, deze laatste vertegenwoordigd door [naam 1] en [naam 3] , een koopovereenkomst gesloten (hierna: de koopovereenkomst) waarbij Leeuw Trading zich heeft verbonden tot afname van het pand en NHR zich heeft verbonden levering van het pand, tegen betaling van een koopprijs van 600.000,00. De koopovereenkomst bepaalt dat de levering van het pand op 1 juli 2024 zal plaatsvinden.

3.5 Het pand is niet door NHR aan Leeuw Trading geleverd, ook niet nadat de advocaat van Leeuw Trading NHR daartoe op 3 september 2024 schriftelijk heeft gesommeerd.

### 4 Eerste aanleg

4.1 Leeuw Trading heeft in eerste aanleg, samengevat, gevorderd dat de voorzieningenrechter bij vonnis:

- I. NHR zal veroordelen om medewerking te verlenen aan de levering van het pand aan Leeuw Trading;
- II. zal bepalen dat het te wijzen vonnis in de plaats treedt van de (wils)verklaring(en) van NHR die nodig zijn voor de levering van het pand indien NHR niet voldoet aan de veroordeling onder I.;
- III. bij afwijzing van de vordering onder II., NHR zal veroordelen om medewerking te verlenen aan levering van het pand, op straffe van een dwangsom;
- IV. NHR zal veroordelen in de proceskosten.

Leeuw Trading heeft aan haar vorderingen ten grondslag gelegd, samengevat, dat NHR op grond van de koopovereenkomst is gehouden het pand aan Leeuw Trading te leveren en dat zij een spoedeisend belang heeft bij levering. NHR heeft verweer gevoerd.

4.2 De voorzieningenrechter heeft de vorderingen van Leeuw Trading afgewezen en daartoe overwogen dat Leeuw Trading geen spoedeisend belang heeft bij haar vorderingen. Ten overvloede heeft de

voorzieningenrechter opgemerkt dat partijen zijn overeengekomen dat Leeuw Trading voorafgaand aan levering van het pand nog een cliëntenonderzoek moest doorlopen. Leeuw Trading heeft niet onderbouwd dat dit onderzoek al was afgerond. Evenmin is gebleken dat NHR akkoord heeft gegeven op de uitkomsten van het onderzoek of dat zij akkoord had moeten geven.

## 5 Beoordeling

### *Rechtsmacht en toepasselijk recht*

- 5.1 De onroerende zaak waarop dit geschil betrekking heeft is gelegen in Nederland en de koopovereenkomst bepaalt dat de Nederlandse rechter bevoegd is, zodat de Nederlandse rechter bevoegd is om van dit geschil kennis te nemen. Omdat geen grief is gericht tegen het in overweging 4.1 vervatte oordeel van de voorzieningenrechter dat Nederlands recht van toepassing is, zal ook het hof daarvan uitgaan.

### *Eiswijziging en grieven*

- 5.2 Leeuw Trading heeft in hoger beroep haar eis aldus gewijzigd dat zij haar oorspronkelijke vorderingen heeft aangevuld met een vordering tot veroordeling van NHR om medewerking te verlenen aan de door Leeuw Trading ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente Alkmaar ten behoeve van de herontwikkeling van het pand, op straffe van een dwangsom.
- 5.3 Leeuw Trading heeft tegen het bestreden vonnis vier grieven aangevoerd. De grieven I en II bestrijden het oordeel van de voorzieningenrechter dat Leeuw Trading geen spoedeisend belang bij haar vorderingen heeft. Grief III is gericht tegen de overweging van de voorzieningenrechter over het cliëntenonderzoek. Grief IV betreft de proceskosten.

### *Het spoedeisend belang*

- 5.4 Het vooropstaande vereiste voor aanspraak op een voorziening in kort geding is dat de zaak spoedeisend is, ook ten tijde van de procedure in hoger beroep. Een bodemprocedure moet niet kunnen worden afgewacht.
- 5.5 Leeuw Trading heeft als haar spoedeisend belang aangevoerd dat zij voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning - volgens haar benodigd om haar herontwikkelingsplannen voor het pand te realiseren - op dit moment nog afhankelijk is van de medewerking van NHR, omdat NHR nog eigenaar van het pand is. Zonder medewerking van NHR kan Leeuw Trading geen definitieve vergunning verkrijgen en kan zij haar herontwikkelingsplannen niet voortzetten. De gemeente Alkmaar heeft Leeuw Trading tot 1 mei 2025 de tijd gegeven om de voor de vergunning benodigde stukken aan te leveren. Als die termijn niet wordt gehaald, moet zij opnieuw een vergunningstraject opstarten. Een bodemprocedure kan daarom niet worden afgewacht. Voorts wijst Leeuw Trading erop dat NHR op grond van de koopovereenkomst al sinds 1 juli 2024 gehouden is om het pand aan Leeuw Trading te leveren. Door dit na te laten frustreert NHR bij voortduring een recht van Leeuw Trading, als gevolg waarvan zij schade lijdt, aldus Leeuw Trading.
- 5.6 Met de voorzieningenrechter is ook het hof van oordeel dat Leeuw Trading geen spoedeisend belang heeft bij het treffen van een zodanig vergaande voorziening als het leveren van het pand. Aan de behoefte van (een VOF gelieerd aan) Leeuw Trading om haar huidige winkel uit te breiden is tegemoet gekomen doordat zij een tweede winkel in het centrum van Alkmaar heeft kunnen huren zodat de belangen van haar bedrijfsvoering geen ingrijpende spoedvoorziening rechtvaardigen. Dat Leeuw

Trading na 1 mei 2025 een hernieuwde vergunningsaanvraag zal moeten doen in verband met renovatieplannen levert mogelijk enige additionele kosten op, maar zonder toelichting over de aard en omvang van die kosten, die Leeuw Trading niet heeft gegeven, is niet duidelijk geworden dat de situatie zo spoedeisend is dat een bodemprocedure niet kan worden afgewacht. Dat geldt te meer omdat de door Leeuw Trading genoemde datum van 1 mei 2025 op de datum van dit arrest al is verstreken. Leeuw Trading heeft voorts de door haar gestelde schade als gevolg van de vertraging van de renovatieplannen op geen enkele wijze toegelicht noch onderbouwd.

5.7 Ook het betoog van Leeuw Trading dat haar spoedeisend belang volgt uit een inbreuk op haar recht op levering van het pand, slaagt niet. NHR heeft, door Leeuw Trading onbetwist, gesteld dat NHR een instelling is in de zin van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (verder: de Wwft). Ook de notaris die de levering van het pand verzorgt, is (op grond van artikel 1a lid 4 sub d 1° onder i. Wwft) een instelling in de zin van deze wet. Het is een Wwft-instelling op grond van artikel 5 Wwft verboden om een transactie aan te gaan met een partij ten aanzien van wie het cliëntenonderzoek als bedoeld in artikel 3 Wwft niet is afgerond. Dit onderzoek richt zich onder meer op de identiteit van de betrokken partij en diens uiteindelijke belanghebbende(n), het doel en de zakelijke aard van de transactie en de herkomst van de middelen waarmee de transactie wordt gefinancierd. Het voor een Wwft-instelling geldende verbod om mee te werken aan levering van een onroerende zaak zonder afgerond cliëntenonderzoek geldt ongeacht of de verkoper van die onroerende zaak het uitvoeren van een cliëntenonderzoek contractueel heeft bedongen.

5.8 Voor het uitvoeren van het in artikel 3 van de Wwft bedoelde cliëntenonderzoek door NHR (en de betrokken notaris) is vereist dat Leeuw Trading NHR en de notaris van zodanige informatie voorziet dat zij het cliëntenonderzoek adequaat kunnen uitvoeren. Niet is gebleken echter dat het cliëntenonderzoek is voltooid, waarbij het het hof voorsnog voorkomt dat de nakoming van de op NHR rustende leveringsverplichting wordt verhinderd door een beletsel aan de zijde van Leeuw Trading, waardoor Leeuw Trading geen aanspraak kan maken op nakoming van die leveringsverplichting. Bij dit oordeel betreft het hof de volgende omstandigheden:

- NHR heeft erop gewezen dat volgens haar de getaxeerde waarde van het pand 305.000,00 is, terwijl Leeuw Trading 600.000,00 voor het pand heeft geboden. Zij voert aan dat een significante overwaardering van een transactie een risicofactor is die aandacht behoeft bij het uitvoeren van het cliëntenonderzoek. Leeuw Trading beroept zich op een e-mail van een makelaar die stelt dat het pand minstens 600.000,00 waard is. Naar het voorlopig oordeel van het hof is nader onderzoek nodig naar de discrepantie tussen de beide waardes om het door de Wwft vereiste cliëntenonderzoek op dit punt te kunnen afronden;

- NHR wijst erop dat Leeuw Trading (althans de aan haar gelieerde VOF) handelt in reserveonderdelen voor mobiele telefoons en prepaid telefoonkaarten en mobiele telefoons repareert. Deze sector staat volgens NHR bekend als een sector waarbinnen regelmatig crimineel vermogen wordt witgewassen. Leeuw Trading heeft op deze zorg van NHR niet gereageerd, zodat ook vanwege dit punt niet aannemelijk is geworden dat het cliëntenonderzoek als afgerond kan worden beschouwd;

- Leeuw Trading heeft in het kader van het cliëntenonderzoek aanvankelijk verklaard dat de aankoop van het pand door Leeuw Trading zou worden gefinancierd door middel van een door [naam 1] aan Leeuw Trading te verstrekken lening. Na vragen van NHR over - kort gezegd - de herkomst van de middelen van [naam 1], heeft Leeuw Trading zich op het standpunt gesteld dat de koopprijs voor het pand aan Leeuw Trading zal worden geleend door DAE Holding B.V., maar zonder dat Leeuw Trading daarbij duidelijk heeft gemaakt wat de herkomst van de door DAE Holding B.V. te verstrekken gelden is. Ook op dit punt lijkt het te verrichten cliëntenonderzoek niet te zijn voltooid.

De conclusie is dat naar het voorlopig oordeel van het hof niet met voldoende mate van zekerheid kan worden gezegd dat NHR verplicht is om het pand aan Leeuw Trading te leveren, zodat deze verplichting niet kan dienen ter onderbouwing van het spoedeisend belang van Leeuw Trading. De

afwezigheid van een spoedeisend belang geldt, om de redenen genoemd onder 5.6, ook voor de bij eisvermeerdering ingestelde vordering tot het verlenen van medewerking aan het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Daar komt nog bij dat NHR heeft betwist en Leeuw Trading niet heeft onderbouwd op welke (wettelijke of contractuele) grond NHR gehouden zou zijn om Leeuw Trading te assisteren bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

### *Grief III*

5.9 De derde grief van Leeuw Trading heeft betrekking op rechtsoverweging 4.5 van het bestreden vonnis, waarin de voorzieningenrechter overweegt dat partijen zijn overeengekomen dat Leeuw Trading voorafgaand aan levering van het pand nog een cliëntenonderzoek moest doorlopen, dat Leeuw Trading niet heeft onderbouwd dat dit onderzoek al was doorlopen en dat niet is gebleken dat NHR akkoord heeft gegeven op de uitkomsten van het onderzoek (of dat akkoord had moeten geven). Omdat de vorderingen van Leeuw Trading alle afstuiten op het feit dat zij bij die vorderingen geen spoedeisend belang heeft, behoeft de derde grief van Leeuw Trading geen verdere bespreking. Daar komt bij dat de grief zich richt tegen een overweging ten overvloede die niet dragend is voor de beslissing van de voorzieningenrechter en partijen dus niet bindt. Ten overvloede merkt het hof nog op dat de grief ook op inhoudelijke gronden niet kan slagen, gelet op hetgeen hiervoor onder 5.7 en 5.8 is overwogen.

### *Proceskosten eerste aanleg*

5.10 Uit de beoordeling van de eerste drie grieven volgt dat de voorzieningenrechter de vorderingen van Leeuw Trading terecht heeft afgewezen. Leeuw Trading is dan ook terecht in de proceskosten in eerste aanleg veroordeeld. Daarom heeft ook de vierde grief van Leeuw Trading, die gaat over deze proceskostenveroordeling, geen succes.

### *Slotsom en proceskosten hoger beroep*

5.11 De grieven treffen geen doel. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd. Leeuw Trading is in het hoger beroep in het ongelijk gesteld en zal daarom, uitvoerbaar bij voorraad, worden veroordeeld in de proceskosten in hoger beroep. Het hof stelt deze kosten als volgt vast:

- griffierecht 827,00
  - salaris advocaat 1.214,00
- Totaal 2.041,00.

## **6 Beslissing**

Het hof:

bekrachtigt het bestreden vonnis;

veroordeelt Leeuw Trading in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van NHR vastgesteld op 2.041,00;

verklaart deze proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit arrest is gewezen door mr. M.J.R. Brons, mr. E.K. Veldhuijzen van Zanten en mr. I. de Greef en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 29 juli 2025.