

ECLI:NL:GHSHE:2016:751

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	01-03-2016
Datum publicatie	02-03-2016
Zaaknummer	200.167.013_01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBZWB:2015:167
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	zorgplicht opdrachtnemer; beroepsfout taxateur gelegen in ongefundeerd hoge taxatie, die niet rechtstreeks bij de taxatie betrokken derde-schuldeiser bewoog om in te stemmen met rangwisseling hypotheek?; ervan uitgaande dat zorgplicht is geschonden, strandt schadevergoedingsvordering op ontbreken causaal verband (csqn) tussen de taxatie en de (gestelde) schade; vonnis bekrachtigd.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJF 2016/204

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Afdeling civiel recht

zaaknummer 200.167.013/01

arrest van 1 maart 2016

in de zaak van

[appellant] ,

wonende te [woonplaats] ,

appellant,

hierna aan te duiden als [appellant] ,

advocaat: F.M.L. Dekkers te Leiden,

tegen

**1 [geïntimeerde 1] ,
wonende te [woonplaats] ,**

2. [makelaardij B.V.] ,
gevestigd te [vestigingsplaats] ,
geïntimeerden ,

hierna tezamen aan te duiden als [geïntimeerden c.s.] en afzonderlijk als [geïntimeerde 1] respectievelijk Makelaardij ,

advocaat: C.J.J. Arnouts te Amsterdam ,

op het bij exploit van dagvaarding van 18 februari 2015 ingeleide hoger beroep van het vonnis van 14 januari 2015, door de rechtbank Zeeland-West-Brabant, zittingsplaats Breda, gewezen tussen [appellant] als eiser en [geïntimeerden c.s.] als gedaagden.

1 Het geding in eerste aanleg (zaaknr. C/02/278865 / HA ZA 14-220)

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar voormeld vonnis.

2 Het geding in hoger beroep

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep;
- de memorie van grieven;
- de memorie van antwoord met productie;
- het pleidooi, waarbij partijen pleitnotities hebben overgelegd;
- de bij brief van 3 september door [appellant] toegezonden productie, die [appellant] bij het pleidooi bij akte in het geding heeft gebracht;
- de bij brief van 8 september door [geïntimeerden c.s.] toegezonden producties, die [geïntimeerden c.s.] bij het pleidooi bij akte in het geding heeft gebracht.

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg.

3 De beoordeling

3.1. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

a. a) [geïntimeerde 1] is als makelaar verbonden geweest aan het makelaarskantoor [makelaarskantoor] Raadgevend Makelaar en aan Makelaardij.

b) In 1985 is uit hoofde van een daartoe gesloten koopovereenkomst door de heer

[verkoper] (hierna: [verkoper]) aan de vennootschap naar Zwitsers recht [koper] A.G. (hierna: [koper]) geleverd het woonhuis met ondergrond, erf, tuin en water gelegen aan de [adres] te [plaats] (hierna:

het pand) (de leveringsakte is overgelegd als productie 1 cva). [verkoper] huurt het pand sindsdien van [koper].

c) Op 13 januari 2001 heeft [geïntimeerde 1] het pand in opdracht van [koper] getaxeerd (het taxatierapport is overgelegd als productie 11 dagvaarding iea). [geïntimeerde 1] was op dat moment verbonden aan het makelaarskantoor [makelaarskantoor] Raadgevend Makelaar. [geïntimeerde 1] heeft de 'Onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en gebruik' gesteld op fl. 2.900.000,- en de 'Executiewaarde, vrij van huur en gebruik' gesteld op fl. 2.500.000,-. Het taxatierapport bevat de volgende passage:

'Deze taxatie is geschied overeenkomstig de Voorwaarden en Tarieven NVM. De makelaar aanvaardt ten aanzien van de inhoud van dit rapport geen verantwoordelijkheid jegens anderen dan de opdrachtgever'.

d) Bij notariële akte van 6 december 2004 (productie 1 dagvaarding iea) heeft [appellant] op verzoek van [verkoper] € 700.000,- geleend aan [koper] en heeft hij in verband hiermee een recht van hypotheek-eerste in rang verkregen op het pand voor een bedrag van € 700.000,-, te vermeerderen met € 100.000,- voor rente en kosten.

e) Op 19 juni 2006 heeft [geïntimeerde 1], op dat moment als werknemer in dienst van Makelaardij, het pand opnieuw getaxeerd. De taxatie is verricht op grond van een daartoe door [koper] aan Makelaardij verstrekte opdracht. Het doel van de taxatie was volgens het taxatierapport *'het bepalen van [de, hof] onderhandse verkoopwaarde en de executiewaarde, beide vrij van huur en gebruik op prijspeil heden'*. [geïntimeerden c.s.] heeft deze onderhandse waarde in het taxatierapport van 20 juni 2006 gesteld op

€ 3.400.000,- en de executiewaarde op € 2.850.000,- (het taxatierapport is overgelegd als productie 2 dagvaarding iea).

f) Op 18 september 2006 heeft Bank of Scotland een bedrag van € 1.350.000,- geleend aan [koper]. Tot zekerheid van terugbetaling heeft [koper] aan Bank of Scotland een recht van hypotheek-eerste in rang op het pand verleend (de hypotheekakte is overgelegd als productie 2 cva). Om dit mogelijk te maken heeft [verkoper] [appellant] verzocht om mee te werken aan een rangwisseling in de hypotheekstelling ten gunste van Bank of Scotland. [appellant] is daarmee akkoord gegaan, waarna ten aanzien van hem sprake was van een hypotheekrecht-tweede in rang op het pand.

g) Op 16 juli 2008 heeft Bank of Scotland een bedrag van € 150.000,- geleend aan [koper]. Tot zekerheid van terugbetaling heeft [koper] aan Bank of Scotland het recht hypotheek-tweede in rang verleend (de hypotheekakte is overgelegd als productie 3 cva). Dit is gebeurd nadat [appellant] opnieuw had ingestemd met een rangwisseling, ten gevolge waarvan zijn hypotheekrecht voortaan zou gelden als een hypotheekrecht-derde in rang.

h) Vanaf 2009 is [koper] haar aflossingsverplichtingen uit hoofde van de geldlening jegens [appellant] niet meer nagekomen. Bij brief van 14 februari 2013 (productie 4 dagvaarding iea) is [koper] gesommeerd tot betaling.

i. i) In opdracht van [koper] hebben [makelaar bij makelaardij BV], verbonden aan Makelaardij (hierna: [geïntimeerde 1] jr.), en [makelaar bij makelaardij BV 2], verbonden aan [makelaardij BV 2] te [vestigingsplaats], het pand in 2013 getaxeerd. Doel van de opdracht was het vaststellen van de *'marktwaarde'*.

j) In het taxatierapport van 18 maart 2013 (productie 6 dagvaarding iea) hebben de taxateurs, uitgaande van de peildatum 12 maart 2013, de marktwaarde van het pand, *'vrij van huur en gebruik'*, gesteld op € 1.400.000,- en de executiewaarde, *'vrij van huur en gebruik'*, op € 1.100.000,-.

k) Bij aangetekende brief van 9 april 2013 (als productie 1 gevoegd bij productie 7 dagvaarding iea) bij heeft [appellant] [geïntimeerden c.s.] in de gelegenheid gesteld om te reageren op de verschillen in taxatiewaarden in de taxatierapporten van 19 juni 2006 (sub e) en 18 maart 2013 (sub j).

l) Op 26 april 2013 heeft [appellant] tegen Makelaardij, [geïntimeerde 1] en [geïntimeerde 1] jr. een klacht ingediend bij de Raad van Toezicht [vestigingsnaam] van de NVM (hierna: de Raad van Toezicht) (het klachtschrift is overgelegd als productie 7 dagvaarding iea).

m) [verkoper] heeft Makelaardij bij brief van 24 mei 2013, ter attentie van [geïntimeerde 1] (bijlage 6 bij productie dagvaarding iea), als volgt bericht:

'Telefonisch heb ik u toen verzocht [het pand, hof] in opdracht van [koper] AG te willen taxeren. Het taxatierapport met de daarbij behorende foto's, kadastrale kaart en plankkaart is niet aan derden, behoudens de krediet verlenende instantie, overhandigd of ter inzage gegeven'.

n) Bij uitspraak van 30 januari 2014 (productie 10 dagvaarding iea) heeft de Raad van Toezicht de klachten van [appellant] jegens [geïntimeerden c.s.] gegrond bevonden, omdat bij de taxatie van 2006 onvoldoende zorgvuldigheid is betracht en niet in redelijkheid tot de taxatie gekomen had kunnen worden. De Raad van Toezicht is overgegaan tot het opleggen van een berisping aan [geïntimeerden c.s.] De klacht jegens [geïntimeerde 1] jr. is ongegrond verklaard.

o) Bij brief van 28 maart 2014 zijn [geïntimeerden c.s.] van deze beslissing in beroep gekomen bij de Centrale Raad van Toezicht van de Nederlandse Vereniging van Makelaars O.G. en Vastgoeddeskundigen NVM (hierna: de Centrale Raad van Toezicht).

p) In opdracht van de advocaat van Makelaardij heeft [makelaar 3] , verbonden aan [makelaars 3] Makelaars te [vestigingsplaats] (hierna: [makelaar 3]), de marktwaarde van het pand getaxeerd, uitgaande van de peildatum 20 juni 2006, 'op basis van lege en ontruimde oplevering alsmede vrij van huur en/of gebruik'. In zijn taxatierapport van 16 april 2014 (productie 5 cva) heeft [makelaar 3] de 'globale marktwaarde (...) per 20 juni 2006 bij vrije oplevering' van het pand gesteld op € 2.735.000,-.

q) Op verzoek van [appellant] heeft [makelaar 4] , makelaar te [vestigingsplaats] (hierna: [makelaar 4]), commentaar gegeven op het taxatierapport van [makelaar 3] . In zijn brief van 5 juni 2014 aan [appellant] heeft [makelaar 4] onder meer vermeld dat hij op basis van een geveltaxatie de waarde van het pand, uitgaande van peiljaar 2006, stelt op € 2.000.000,-.

r) Bij uitspraak van 27 november 2014 heeft de Centrale Raad van Toezicht de beslissing van de Raad van Toezicht van 30 januari 2014, voor zover gewezen tegen [geïntimeerden c.s.] , bekrachtigd.

3.2.1. In de onderhavige procedure heeft [appellant] gevorderd dat de rechtbank, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- verklaart voor recht dat [geïntimeerden c.s.] onrechtmatig jegens [appellant] heeft gehandeld,
- [geïntimeerden c.s.] hoofdelijk veroordeelt aan [appellant] te voldoen de somma van € 955.738,31, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover vanaf 18 februari 2014 tot en met de dag van algehele voldoening, althans *subsidiar* [geïntimeerden c.s.] veroordeelt tot vergoeding van de schade nader op te maken bij staat, met veroordeling van [geïntimeerden c.s.] in de proceskosten.

3.2.2. Aan deze vordering heeft [appellant] , samengevat, ten grondslag gelegd dat [geïntimeerde 1] door in 2006 een taxatiewaarde ver boven de reële waarde af te geven heeft gehandeld in strijd met de zorgvuldigheid die hij in acht had moeten nemen jegens [appellant] , die op de taxatiewaarde heeft vertrouwd en mocht vertrouwen toen hij als hypotheek-gerechtigde het verzoek kreeg om in te stemmen met een rangwisseling. De rangwisseling heeft geleid tot schade bij [appellant] , voor welke schade [geïntimeerde 1] en Makelaardij hoofdelijk aansprakelijk zijn.

3.2.3. [geïntimeerden c.s.] heeft gemotiveerd verweer gevoerd.

3.3.1. Bij tussenvonnis van 18 juni 2014 heeft de rechtbank een comparitie van partijen gelast, die heeft plaatsgevonden op 26 augustus 2014. Beide partijen hebben daarna nog een akte genomen.

3.3.2. Bij eindvonnis van 14 januari 2015 heeft de rechtbank het gevorderde afgewezen, onder veroordeling van [appellant] in de proceskosten, waaronder de nakosten.

3.4. [appellant] heeft in hoger beroep zes grieven aangevoerd. De eerste vijf door [appellant] aangevoerde grieven hebben achtereenvolgens betrekking op de volgende beslissingen van de rechtbank:

- 1) [geïntimeerden c.s.] heeft niet onrechtmatig gehandeld jegens [appellant] (r.o. 3.5. in het bestreden vonnis);
- 2) het causaal verband tussen de gewraakte taxatie en de rangwisselingen ontbreekt (r.o. 3.5.2.);
- 3) er is sprake van eigen schuld bij [appellant] (r.o. 3.5.1.);

4) er is geen sprake van relativiteit; de geschonden norm strekt niet tot bescherming van het belang van [appellant] (r.o. 3.4.-slot, impliciet);

5) [appellant] had bij de tweede rangwisseling moeten vragen om actuele objectieve taxatiegegevens (r.o. 3.5.-slot).

De zesde grief heeft betrekking op de beslissingen van de rechtbank inzake de bewijslastverdeling en op de beslissing om voorbij te gaan aan het bewijsaanbod door [appellant] .

De deugdelijkheid van de taxatie

3.5.1. De grieven 1, 2 en 4 lenen zich voor een gezamenlijke bespreking. Centraal in verband daarmee staat de taxatie van het pand die [geïntimeerde 1] in 2006 heeft verricht (zie r.o. 3.1. onder e.) en in de eerste plaats de vraag of [geïntimeerde 1] bij het verrichten van deze taxatie heeft voldaan aan de te stellen eisen, in die zin dat hij heeft getaxeerd zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht.

3.5.2. Het hof komt tot het oordeel dat dit niet het geval is geweest. Steun voor dit oordeel is te vinden in de beslissingen van de Raad van Toezicht (zie r.o. 3.1. onder n.), die tot het oordeel is gekomen dat de wijze van taxeren door [geïntimeerde 1] niet getuigt *'van voldoende deskundigheid en zorgvuldigheid'*, en van de Centrale Raad van Toezicht (zie r.o. 3.1. onder r.), die heeft geoordeeld dat [geïntimeerde 1] *'in redelijkheid niet tot zijn taxatie heeft kunnen komen'*.

3.5.3. De Raad van Toezicht heeft ter motivering van zijn oordeel overwogen dat [geïntimeerde 1] zijn taxatie niet deugdelijk heeft kunnen verklaren of onderbouwen op basis van toetsbare gegevens, zodat in zoverre onverklaard is gebleven op grond waarvan de waarde van het pand in 2006 260% hoger is getaxeerd dan in 2001, terwijl de in 2013 getaxeerde waarde vervolgens 250% lager is dan de waarde in 2006. De Raad van Toezicht heeft in dit verband verwezen naar een uitlating van [geïntimeerde 1] (zowel mondeling als schriftelijk) dat hij zich voor zijn taxatie in 2006 heeft gebaseerd op zijn taxatie van 2001 (zie r.o. 3.1. onder c.) en vervolgens de waarde in gulden heeft omgezet in een gelijk getal in euro's, waarna hij die waarde heeft verhoogd met de kosten van tussentijdse onderhouds-werkzaamheden en verbouwingen. De Raad van Toezicht heeft verder geconstateerd dat het rapport van 2013 (zie r.o. 3.1. onder i. en j.), in kennelijke tegenstelling tot het rapport van 2006, beredeneerd is, onafhankelijk is van eerdere taxaties, tot stand is gekomen met gebruikmaking van waarde-indicatoren en uitmondt in een gemotiveerde schatting. Ook de Centrale Raad van Toezicht heeft ter motivering van zijn oordeel verwezen naar de kennelijk door [geïntimeerde 1] gevolgde werkwijze (het vervangen van gulden door euro) en heeft daarnaast belang gehecht aan de taxatie van 2013 en aan de taxaties van [makelaar 3] en [makelaar 4] (zie r.o. 3.1. onder p. respectievelijk q.).

3.5.4. De feitelijke vaststellingen en de overwegingen die de beide tuchtcolleges aan hun beslissingen ten grondslag hebben gelegd, zoals verkort weergegeven in de vorige rechtsoverweging, zijn door [geïntimeerden c.s.] in de onderhavige procedure niet (voldoende) weerlegd en ook in de onderhavige procedure is [geïntimeerden c.s.] er niet in geslaagd om de in 2006 verrichte taxatie van een deugdelijke onderbouwing te voorzien. [geïntimeerden c.s.] heeft een beroep gedaan op factoren die kunnen verklaren waarom het pand in 2006 meer waard was dan in 2001 (waaronder de stijgende markt voor onroerend goed en de invoering van de euro) en heeft daarnaast verwezen naar de taxatie door [makelaar 3] (die de waarde in 2006 taxeert op € 2.735.000,-), en naar een schriftelijke verklaring van [verkoper] (die erop neerkomt dat hij *'in de loop der tijd'* biedingen van € 2.900.000,- en

€ 3.100.000,- op het pand heeft gehad; productie 7 cva). Dit alles kan inderdaad dienen ter onderbouwing van de stelling dat de waarde van het pand in 2006 hoger was dan in 2001. Het kan echter niet onderbouwen waarom het verantwoord was om de waarde in 2006 te bepalen op de wijze waarop [geïntimeerde 1] dat naar eigen zeggen heeft gedaan (het vervangen van gulden door euro). De onmiskenbare kritiek die de NVM-tuchtcolleges hebben op deze werkwijze had voor [geïntimeerden c.s.] aanleiding moeten zijn om de door hem gevolgde aanpak van een nadere onderbouwing te voorzien. [geïntimeerden c.s.] heeft dit nagelaten. Evenmin kan het door [geïntimeerden c.s.] gestelde onderbouwen waarom het verantwoord was om de waarde van het pand te stellen op € 3.400.000,-. Juist ook de taxatie door [makelaar 3] , die door [geïntimeerde

1] uitdrukkelijk wordt aangehaald ter ondersteuning van de eigen positie, had aanleiding moeten zijn om gemotiveerd aan te geven waarom [geïntimeerde 1] in 2006 meende en mocht menen dat (niet € 2.735.000,-, maar) € 3.400.000,- de juiste marktwaarde was. Het hof wijst er in dit verband op dat [makelaar 3] - net als [geïntimeerde 1] dat kennelijk heeft gedaan - bij de prijsbepaling uitdrukkelijk rekening heeft gehouden met '*de euforische stemming van destijds voor het te taxeren [pand, hof]*'. Dit had voor [geïntimeerden c.s.] aanleiding moeten zijn om aan te geven welke andere factoren tot de hogere door hem getaxeerde waarde hebben geleid. Ook dit heeft [geïntimeerden c.s.] nagelaten.

De zorgplicht jegens [appellant]

- 3.6.1. Dat [geïntimeerde 1] ten aanzien van de taxatie van 2006 niet heeft voldaan aan de te stellen eisen, kan in de eerste plaats consequenties hebben in de relatie tussen opdrachtnemer Makelaardij en haar opdrachtgever [koper]. Deze consequenties kunnen hier in het midden blijven. In dit verband is uitsluitend aan de orde wat de ondeugdelijke taxatie betekent in de relatie tussen [geïntimeerden c.s.] en [appellant], die de taxatie niet heeft opgedragen en die evenmin betrokken was bij de door [koper] verstrekte opdracht.
- 3.6.2. Het hof is van oordeel dat [geïntimeerde 1] en Makelaardij zich in 2006 dienden te realiseren dat anderen dan [koper] kennis zouden kunnen nemen van de resultaten van de taxatie zoals neergelegd in het taxatierapport, en dat de kans bestond dat deze derden op de taxatie zouden vertrouwen en er hun gedrag in verband met het pand (mede) op zouden baseren. Als taxateur rustte op [geïntimeerde 1] in uitgangspunt de plicht om zich bij het verrichten van de taxatie rekenschap te geven van de belangen van deze derden. Hetzelfde geldt voor Makelaardij, onder wier verantwoordelijkheid de taxatie is verricht en het taxatierapport is opgemaakt en aan [koper] is verstrekt.
- 3.6.3. [geïntimeerden c.s.] voert ten verweere aan dat deze zorgplicht bij de onderhavige taxatie *niet* aan de orde was, omdat de opdracht tot de taxatie door [koper] werd gegeven zuiver uit interesse voor de prijsontwikkeling van het pand en niet met de bedoeling om er jegens derden gebruik van te maken. [geïntimeerden c.s.] betoogt dat hij er daarom niet op bedacht behoefde te zijn dat derden kennis zouden nemen van het taxatierapport. Dit verweer treft geen doel. Het hof gaat ervan uit dat de in juni 2006 door [koper] gevraagde taxatie is benut voor de in september 2006 door Bank of Scotland verstrekte geldlening. Dit volgt ook uit de (in dit opzicht niet bestreden) schriftelijke verklaring van [verkoper] (zie r.o. 3.1. onder m.). [geïntimeerde 1] diende erop bedacht te zijn dat [koper] het rapport (waarin geen melding wordt gemaakt van het doel waarvoor het is opgesteld) voor dit of een daarmee vergelijkbaar doel zou kunnen benutten.
- 3.6.4. [geïntimeerden c.s.] voert verder aan dat hij niet op de hoogte was van de eerdere geldlening door [appellant] en van het (mogelijke) belang van de taxatie in het kader van de door [koper] beoogde rangwisseling. Ook dit verweer treft geen doel. In het verweer ligt de suggestie besloten dat [geïntimeerden c.s.], als [geïntimeerde 1] had geweten van het belang van [appellant], wellicht tot een andere taxatie zou zijn gekomen. Het hof ziet echter niet in waarom aan het besef van de betrokkenheid bij het pand van een derde-schuldeiser met een hypotheekrecht zoals [appellant] relevantie zou toekomen voor de taxatiewaarde van dat pand. [geïntimeerden c.s.] heeft niet uitgelegd waarom de wetenschap van de door [koper] beoogde rangwisseling van belang zou zijn geweest in verband met de taxatie. Meer in het algemeen acht het hof rechtens onjuist de in het standpunt [geïntimeerden c.s.] besloten opvatting dat een zorgplicht als hier aan de orde zich alleen zou uitstrekken tot aan de taxateur bekende derden. [geïntimeerden c.s.] moest erop bedacht zijn dat zijn rapport, eenmaal aan opdrachtgever [koper] verstrekt, voor verschillende doeleinden zou kunnen worden gebruikt, ook voor doeleinden die [geïntimeerden c.s.] niet bekend waren.
- 3.6.5. Van [geïntimeerden c.s.] mocht worden verwacht dat hij zich van dit een en ander rekenschap zou geven toen in 2006 de taxatieopdracht werd vervuld. Gelet daarop had [geïntimeerden c.s.] de belangen van de derden met een financiële betrokkenheid bij het pand (waartoe ook [appellant] behoort) in zijn gedrag moeten verdisconteren. Daarbij verdient opmerking dat de jegens deze derden in acht te nemen zorgvuldigheid [geïntimeerden c.s.] tot niet meer of anders verplichtte

dan waartoe hij reeds gehouden was als opdrachtnemer. Ook op grond van de zorgplicht jegens de genoemde derden diende [geïntimeerden c.s.] zijn taak redelijk bekwaam en redelijk handelend te vervullen en de waarde van de zaak (conform de met de opdrachtgever overeengekomen waarderingsmaatstaf zoals uitdrukkelijk vermeld in het rapport) zo zorgvuldig mogelijk vast te stellen en te onderbouwen.

- 3.7.1. Gelet op het voorgaande staat voor het hof vast dat [geïntimeerde 1] , door het pand in 2006 ondeugdelijk te taxeren, heeft gehandeld in strijd met de door hem als taxateur jegens [appellant] in acht te nemen zorgplicht. Hetzelfde geldt voor Makelaardij, onder wier verantwoordelijkheid het taxatierapport is opgemaakt en door wie het aan [koper] is verstrekt. Hieruit volgt dat [geïntimeerden c.s.] jegens [appellant] onzorgvuldig heeft gehandeld in de zin van artikel 6:162 lid 2 BW; de onrechtmatigheid van het handelen van [geïntimeerde 1] en Makelaardij komt daarmee vast te staan. Tevens is voldaan aan het relativiteitvereiste in de zin van artikel 6:163 BW. De door [geïntimeerden c.s.] geschonden zorgvuldigheidsnorm strekt immers 'per definitie' tot bescherming tegen de schade zoals door [appellant] gesteld (de aard van deze schade komt hierna nader aan de orde). Het handelen en nalaten in verband met de taxatie van 2006 kan aan [geïntimeerden c.s.] worden toegerekend op grond van zijn schuld, en in elk geval op grond van de verkeersopvattingen (zie artikel 6:162 lid 3 BW). [geïntimeerden c.s.] heeft niets gesteld dat aan dit een en ander afdoet.
- 3.7.2. Uit de conclusie van antwoord (zie de nrs 1.3 en 4.3.) zou kunnen worden opgemaakt dat [geïntimeerden c.s.] de mening is toegedaan dat [appellant] [geïntimeerde 1] aanspreekt op grond van artikel 6:162 BW en Makelaardij op grond van de in artikel 6:170 lid 1 BW geregelde (risico)aansprakelijkheid van de werkgever voor fouten (waaronder te verstaan: toerekenbare onrechtmatige gedragingen) van ondergeschikten. Uit de stellingname van [appellant] , zowel in eerste aanleg als in hoger beroep, kan naar het oordeel van het hof niet worden afgeleid dat [appellant] Makelaardij aansprakelijk houdt als werkgever van [geïntimeerde 1] . Dit blijkt onder meer uit de wijze waarop [appellant] zijn vordering zowel ten aanzien van [geïntimeerde 1] als van Makelaardij baseert op de jegens beiden negatieve oordelen van de NVM-tuchtcolleges. Dat [appellant] ten aanzien van de grondslag van de vordering geen onderscheid maakt tussen [geïntimeerde 1] en Makelaardij blijkt ook uit de vordering als zodanig. [appellant] vordert immers (onder meer) dat voor recht wordt verklaard dat zowel [geïntimeerde 1] als Makelaardij jegens hem onrechtmatig hebben gehandeld; bij een beroep op artikel 6:170 BW is niet de *onrechtmatigheid* van het handelen van de werkgever aan de orde, maar uitsluitend diens *aansprakelijkheid* voor onrechtmatige gedragingen van ondergeschikten. Voor de duidelijkheid wijst het hof erop dat een geslaagd beroep op artikel 6:170 BW niet betekent (anders dan [geïntimeerde 1] lijkt te veronderstellen; zie de cva onder 4.3.) dat de werknemer *niet* kan worden aangesproken op grond van onrechtmatige daad.

De aanspraak op schadevergoeding

- 3.8. Het voorgaande betekent nog niet dat [appellant] jegens [geïntimeerden c.s.] aanspraak kan maken op de door [appellant] gevorderde schadevergoeding, te weten de schade die [appellant] stelt te hebben geleden doordat [koper] sinds 2009 de door hem verstrekte lening niet aflost en geen verhaal biedt, aangezien te verwachten valt dat [appellant] zich als hypotheekhouder derde in rang niet zal kunnen verhalen op de (eventuele, toekomstige) executieopbrengst van het pand. [geïntimeerden c.s.] is voor dit door [appellant] gestelde nadeel alleen aansprakelijk als het in causaal verband staat met de ondeugdelijke taxatie. Daarvoor is in de eerste plaats vereist dat komt vast te staan dat deze taxatie een *conditio sine qua non* vormt voor de schade, hetgeen *niet* het geval is als [appellant] de schade ook zou hebben geleden (althans naar redelijke verwachting zal leiden) als [geïntimeerden c.s.] de op hem rustende zorgplicht niet zou hebben geschonden.
- 3.9.1. In dit verband verdient allereerst aandacht de vraag of [appellant] voorafgaand aan de rangwisseling daadwerkelijk kennis heeft genomen van de resultaten van de taxatie van 2006 en of hij op grond van die taxatie tot zijn instemming met een rangwisseling is gekomen. [appellant] stelt dat dit het geval is geweest. [geïntimeerden c.s.] betwist dat en stelt dat [appellant] niet de beschikking heeft gehad over het taxatierapport. [geïntimeerden c.s.] beroept zich daartoe op een schriftelijke verklaring van [verkoper] (zie r.o. 3.1. onder m.).

- 3.9.2. Het hof ziet geen reden tot nader onderzoek of tot het verstrekken van een bewijsopdracht op dit punt, omdat het antwoord op de vraag of [appellant] in 2006 heeft beschikt over het taxatierapport en daarop heeft vertrouwd niet ter zake dienend is, gelet op het hierna te bespreken verweer van [geïntimeerden c.s.] en het oordeel van het hof daaromtrent.
- 3.10.1. [appellant] heeft gesteld dat hij, als het rapport een deugdelijke taxatie zou hebben bevat, niet met de rangwisseling zou hebben ingestemd, omdat hij dan zou hebben ingezien dat deze te risicovol was. Uitgaande van deze benadering (die ook door [geïntimeerden c.s.] wordt gevolgd ter onderbouwing van zijn verweer dat het *conditio sine qua non*-verband ontbreekt), rijst de vraag tot welke waardebeperking inzake het pand een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur in 2006 zou zijn gekomen.
- 3.10.2. Het hof is van oordeel dat de taxatie door [makelaar 3] (zie r.o. 3.1. onder p.) als een zodanige waardebeperking kan worden gezien. Deze taxatie is uitdrukkelijk verricht naar het prijspeil van 2006. Zij is onafhankelijk van eerdere taxaties tot stand gekomen en mondt uit in een gemotiveerde schatting (vergelijk r.o. 3.5.3., in verband met de criteria die de Raad van Toezicht hanteert). [makelaar 3] heeft verder gebruik gemaakt van referentieobjecten en die in zijn taxatie en de motivering daarvan betrokken. Net als [geïntimeerde 1] (en anders dan [makelaar 4]) heeft [makelaar 3] ook de binnenzijde van het pand in zijn taxatie verwerkt, zodat ook rekening is gehouden met de daarin kennelijk aangebrachte verbouwingen en verbeteringen. [appellant] maakt er bezwaar tegen dat in de motivering van de taxatie gebruik wordt gemaakt van termen als 'globale marktwaarde', 'intuïtief' en 'euforische stemming' en stelt dat de taxatie om die reden onbruikbaar is (zie de dagvaarding in hoger beroep, nrs. 6 e.v.). Het hof acht deze bezwaren ongegrond. De op het gebruik van de term 'globale marktwaarde' door [makelaar 3] gegeven toelichting (zie productie 14 zijdens [geïntimeerden c.s.]), die erop neerkomt dat sprake is van een specifiek pand voor een kleine markt zodat de waarde niet met wiskundige precisie kan worden vastgesteld, acht het hof overtuigend. Het hof gaat er verder van uit dat de woordkeuze, in elk geval waar het betreft het 'globale' en het 'intuïtieve' mede een gevolg is van de omstandigheid dat [makelaar 3] in 2014 diende te taxeren naar de waarde van 2006 en daarom de behoefte heeft gevoeld om dienaangaande enig voorbehoud in te bouwen. [appellant] heeft niet gesteld dat en waarom het 'terugtaxeren' heeft geleid tot een minder betrouwbare waardering. Uit de zinsnede die verwijst naar de 'euforische stemming' in 2006 begrijpt het hof dat [makelaar 3] niet alleen rekening heeft gehouden met de kenmerken van het pand als zodanig, maar ook met de stemming op de woningmarkt in 2006, hetgeen het hof passend acht. [appellant] heeft niet gemotiveerd gesteld dat de markt in 2006 voor objecten als het pand niet 'euforisch' was en heeft zijn bezwaren tegen dit aspect van de taxatie evenmin op andere wijze geconcretiseerd. Andere bezwaren die afdoen aan de bruikbaarheid van de taxatie van [makelaar 3] ter vaststelling van de waarde waartoe een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur in 2006 zou zijn gekomen, zijn gesteld noch gebleken. Dit betekent dat het hof in dit verband een waarde van € 2.735.000,- tot uitgangspunt zal nemen.
- 3.10.3. De vraag die vervolgens rijst is of [appellant] bij een dergelijke getaxeerde waarde van de rangwisseling van 2006 zou hebben afgezien. Het hof gaat in dit kader voorbij aan de stelling die [appellant] heeft ingenomen tijdens de comparitie in eerste aanleg dat hij *'genoegen [zou] hebben genomen met een taxatiewaarde met een ondergrens van 3,1 miljoen euro's'*. Tijdens het pleidooi voor het hof heeft [appellant] verklaard dat hij dit bedrag pas na enig doorvragen van de comparitierechter heeft genoemd. Daaruit kan worden afgeleid dat [appellant] in 2006 bij zijn beslissing tot instemming met een rangwisseling niet daadwerkelijk een concrete ondergrens heeft laten meewegen. [appellant] heeft geen concrete feiten en omstandigheden gesteld voor een andere conclusie.
- 3.10.4. Het hof is van oordeel dat het bovendien in het licht van de eigen stellingen van [appellant] niet aannemelijk is dat [appellant] bij een getaxeerde waarde van € 2.735.000,- van de rangwisseling van 2006 zou hebben afgezien. De rangwisseling vond immers plaats op een moment dat het pand tot zekerheid diende voor de terugbetaling van € 2.050.000,- ([appellant]: € 700.000,-; Bank of Scotland: € 1.350.000,-). Ook als rekening wordt gehouden met de gebruikelijke renten, boetes en kosten zou bij een taxatiewaarde als hiervoor genoemd (€ 2.735.000,-) de marktwaarde van het pand het mogelijk daarop te verhalen bedrag van de

vorderingen van Bank of Scotland en [appellant] dus ruimschoots hebben overtroffen. Uit de stellingen van [appellant] zelf blijkt bovendien dat hij er zelf in 2006, en zelfs nog ten tijde van de rangwisseling van 2008, van uitging dat de waarde van het pand nog verder zou stijgen.

- 3.10.5. Belangrijker nog acht het hof verder dat niet de waarde van het pand, maar het vertrouwen in de persoon [verkoper] uiteindelijk van doorslaggevend belang blijkt te zijn geweest bij de beslissing van [appellant] om in te stemmen met de rangwisseling van 2006. Dit volgt uit de stellingen van [appellant] zelf tijdens de comparitie in eerste aanleg. [appellant] heeft toen verklaard:

'(...) [verkoper] ken ik al heel lang in de privésfeer en had geen reden om aan hem te twijfelen. De bewuste geldsom had ik ter beschikking en ik had vertrouwen in [verkoper] en in de zekerstelling in het onroerend goed. (...) Het was een veilige investering en de rente was aantrekkelijk. Bij de bewuste geldlening in 2004 was er wel een taxatierapport, maar deze heb ik toen niet ingezien (...). [verkoper] had eerdere geldleningen keurig terugbetaald, zodat ik geen reden had om aan hem te twijfelen. Ik heb mij toen niet echt verdiept in de debiteurenpositie van [verkoper]. (...) In 2006 heeft [verkoper] gevraagd om een rangwisseling vanwege zijn toenmalige financiële positie. [verkoper] wilde het geleende bedrag ophogen tot 1 miljoen euro. Dat heb ik geweigerd omdat ik dat geen normale gang van zaken vond. Toen heeft [verkoper] de rangwisseling voorgesteld ten gunste van de Bank of Scotland. Ik ben hiermee akkoord gegaan vanwege de taxatie van [geïntimeerde 1]. In het rapport was de vrije verkoopwaarde op 3,4 miljoen gesteld. De totale hypotheeksom op het pand ging dan 2 miljoen euro bedragen terwijl het pand meer dan 3 miljoen euro waard was. (...) In 2006 heb ik niet geïnformeerd naar de debiteurenpositie van [koper]. (...) Ik heb mij gebaseerd op mijn crediteurenpositie. De Bank of Scotland was niet bereid tot een lagere rangpositie. (...) Uiteindelijk is het vertrouwen in de persoon [verkoper] doorslaggevend geweest in mijn besluit om akkoord te gaan met een rangwisseling. Gelet op het bestedingsgedrag van [verkoper] vertrouwde ik erop dat het goed zou gaan. Daarnaast was de zekerheidsstelling nog aanwezig en toereikend gelet op de inhoud van het taxatierapport. (...)'

Ook uit de gang van zaken in 2008, toen [appellant] opnieuw instemde met een rangwisseling (zie r.o. 3.1. onder g.), blijkt de factor 'vertrouwen' van doorslaggevend belang te zijn geweest. Het hof leidt dit af uit het feit dat [appellant] toen niet heeft gevraagd om een (nieuwe) taxatie en zich ook verder niet heeft verdiept in de in de toenmalige waarde van het pand in relatie tot de hoogte van het totaalbedrag van de eraan verbonden schulden. Tijdens de comparitie in eerste aanleg heeft [appellant] in dit verband verklaard:

'Op dat moment in 2008 was er geen nieuw taxatierapport. Ik heb ook niet gevraagd om een recent taxatierapport; ik vertrouwde op de marktwaarde van het pand zoals die in 2006 gold. [koper] betaalde keurig alle renteaflissingen.'

- 3.10.6. Op grond van het voorgaande komt het hof tot de conclusie dat [appellant] in 2006, gelet op zijn grote vertrouwen in [verkoper], bij een getaxeerde waarde van € 2.735.000,- met de rangwisseling van 2006 zou hebben ingestemd en dat de gang van zaken in 2008 niet anders zou zijn geweest. Dit betekent dat [appellant] positie in geval van een deugdelijke taxatie dezelfde zou zijn geweest als thans het geval is. Uit het door [appellant] gestelde kan, met andere woorden, niet worden geconcludeerd dat causaal verband bestaat tussen de ondeugdelijke taxatie en de thans door [appellant] gestelde schade. Dit betekent dat [appellant] [geïntimeerden c.s.] niet aansprakelijk kan houden voor die door hem gestelde schade.

Slotsom

- 3.11.1. Het hof heeft in r.o. 3.7.1. geoordeeld dat [geïntimeerden c.s.] onzorgvuldig heeft gehandeld jegens [appellant], terwijl ten aanzien van beiden tevens is voldaan aan de aansprakelijkheidsvereisten 'relativiteit' en 'toerekenbaarheid'. Dit betekent dat de grieven 1 en 4 slagen.
- 3.11.2. Dit oordeel kan echter niet leiden tot de vernietiging van het beroepen vonnis vanwege het falen van grief 2, betreffende het causaal verband. [geïntimeerden c.s.] is daarom jegens [appellant] niet aansprakelijk voor de (gestelde) schade. De vorderingen van [appellant] zijn door de rechtbank terecht afgewezen.
- 3.11.3. Gelet op het voorgaande kunnen de overige grieven onbesproken blijven. Het door [appellant] gedane bewijsaanbod is niet ter zake dienend, omdat door [appellant] geen feiten en omstandigheden te bewijzen zijn aangeboden die het hof tot een ander oordeel dan het hiervoor gegeven oordeel kunnen leiden, zodat het hof daaraan voorbijgaat.

3.11.4. Het hof zal het vonnis waarvan beroep bekrachtigen.

3.12. Als de in het ongelijk gestelde partij zal het hof [appellant] veroordelen in de kosten van het hoger beroep. Deze kosten aan de zijde van [geïntimeerden c.s.] zullen worden vastgesteld op:

- griffierecht € 5.160,-

totaal verschotten € 5.160,-

en voor salaris advocaat overeenkomstig het liquidatietarief:

3 punten x € 3.895,- € 11.685,- .

4 De uitspraak

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

wijst het in hoger beroep meer of anders gevorderde af;

veroordeelt [appellant] in de proceskosten van het hoger beroep, welke kosten tot op heden aan de zijde van [geïntimeerden c.s.] worden begroot op € 5.160,- aan verschotten en op

€ 11.685,- aan salaris advocaat;

verklaart de proceskostenveroordeling in dit arrest uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.A.M. van Schaik-Veltman, W.J.J. Beurskens en H.R. Quint en is in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 1 maart 2016.

griffier rolraadsheer