

ECLI:NL:GHAMS:2022:1795

Instantie	Gerechtshof Amsterdam
Datum uitspraak	21-06-2022
Datum publicatie	29-08-2022
Zaaknummer	200.285.684/01
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBNHO:2020:6035
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Beroepsaansprakelijkheid makelaar. Appellante heeft via makelaars een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot een perceel grond. Zij stelt dat de verkopend makelaars haar niet hebben medegedeeld dat de verkopers hun levenspartners waren. Veronderstellenderwijs aangenomen dat de makelaars die informatie hebben verzwegen en daarmee jegens appellante onrechtmatig hebben gehandeld, is onvoldoende gesteld dat dit van invloed is geweest op de totstandkoming van de koopovereenkomst voor de overeengekomen prijs. Geen causaal verband.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NTHR 2022, afl. 6, p. 230

Uitspraak

GERECHTSHOF AMSTERDAM

afdeling civiel recht en belastingrecht, team I

zaaknummer : 200.285.684/01

zaak-/rolnummer rechtbank Noord-Holland : C/15/293103/HA ZA 19-570

arrest van de meervoudige burgerlijke kamer van 21 juni 2022

inzake

[X] B.V.,

gevestigd te [vestigingsplaats] ,

appellante,

advocaat: mr. S.N. Peijnenburg te Purmerend,

tegen

[geïntimeerde 1] ,

wonende te [woonplaats 1] ,

[geïntimeerde 2] ,

wonende te [woonplaats 2] ,

geïntimeerden,

advocaat: mr. Th.C. Visser te Rotterdam.

1 Het geding in hoger beroep

Partijen worden hierna [X] en [geïntimeerde 1] c.s. genoemd.

[X] is bij dagvaarding van 4 november 2020 in hoger beroep gekomen van vonnissen van de rechtbank Noord-Holland van 30 oktober 2019 en 5 augustus 2020, onder bovenvermeld zaak-/rolnummer gewezen tussen [X] als eiseres en [geïntimeerde 1] c.s. als gedaagden. [geïntimeerde 1] c.s. hebben [X] bij exploit opgeroepen om op een vervroegde roldatum in het geding te verschijnen.

Partijen hebben daarna de volgende stukken ingediend:

- memorie van grieven, met producties;
- memorie van antwoord.

Partijen hebben de zaak ter gelegenheid van de mondelinge behandeling van 10 januari 2022 doen bepleiten, door hun hiervoor genoemde advocaten, ieder aan de hand van pleitnotities die zijn overgelegd. Ten slotte is arrest gevraagd.

[X] heeft geconcludeerd dat het hof het bestreden eindvonnis zal vernietigen en - uitvoerbaar bij voorraad - alsnog [geïntimeerde 1] c.s. hoofdelijk zal veroordelen tot betaling van een bedrag van € 54.500, vermeerderd met de wettelijke (handels)rente, vanaf 5 september 2016 en vermeerderd met een bedrag van € 4.456 als vergoeding voor de inspanningen in de tuchtrechtelijke procedures, een bedrag van € 1.320 wegens buitengerechtelijke incassokosten en een bedrag van € 2.075 wegens gemaakte taxatiekosten, met veroordeling van [geïntimeerde 1] c.s. in de kosten van het geding in beide instanties met nakosten en rente en tot terugbetaling van hetgeen uit hoofde van het vonnis is betaald.

[geïntimeerde 1] c.s. heeft geconcludeerd tot bekrachtiging van het bestreden eindvonnis, met - uitvoerbaar bij voorraad - veroordeling van [X] in de kosten van het geding in hoger beroep met rente.

Beide partijen hebben in hoger beroep bewijs van hun stellingen aangeboden.

2 De zaak in het kort

[X] heeft een perceel grond gekocht, dat grenst aan het hare. Zij heeft hierop een weegbrug aangelegd, die zij aanvankelijk op eigen perceel had willen realiseren. De onderhandelingen over de koopprijs voerde zij met het kantoor van [geïntimeerde 1] c.s. dat optrad als makelaar van de verkopers. [X] stelt dat zij pas na levering van het perceel ontdekte dat de verkopers de levenspartners waren van [geïntimeerde 1] c.s. Zij meent dat [geïntimeerde 1] c.s. met deze handelwijze onrechtmatig heeft gehandeld jegens haar en zij vordert schadevergoeding. Evenals de rechtbank komt het hof tot afwijzing van de vordering.

3 De feiten

De rechtbank heeft in het bestreden vonnis onder 2.1 tot en met 2.3 de feiten vastgesteld die zij tot uitgangspunt heeft genomen. Weliswaar heeft [X] met grief 1 betoogd dat de vastgestelde feiten niet volledig zijn, maar de wel vastgestelde feiten zijn niet bestreden. Deze dienen derhalve ook het hof als uitgangspunt. Voor zover andere door [X] aangevoerde feiten voor de beoordeling van belang zijn, zal het hof daarop bij de beoordeling van de zaak terugkomen. Samengevat en waar nodig aangevuld met andere feiten die als enerzijds gesteld en anderzijds niet of onvoldoende betwist zijn komen vast te staan, komen de feiten neer op het volgende.

- 3.1 [X] exploiteert een onderneming aan de [A-straat] te [plaats] . [geïntimeerde 1] c.s. zijn makelaars, kantoorhoudende te [plaats] . [X] (hierna: [X]) is bestuurder van [X] .
- 3.2 In 2012 stond het naastgelegen perceel gelegen aan de [A-straat] te [plaats] (hierna: het perceel) te koop. [X] heeft de toenmalige eigenaar, [A] , benaderd om het te kopen. [A] besloot het perceel niet te verkopen.
- 3.3 In oktober 2013 kregen [geïntimeerde 1] c.s. van [A] de opdracht het perceel te verkopen middels biedingen. Op 13 december 2013 heeft [X] bij de biedingsronde een bod gedaan van € 55.000. Aan [X] werd medegedeeld dat het perceel niet aan haar werd gegund.
- 3.4 [A] heeft het perceel op 27 januari 2014 verkocht en op 3 april 2014 geleverd aan C. [B] en [C] . Dat zijn de levenspartners van [geïntimeerde 1] c.s.
- 3.5 In 2016 heeft [X] een bouwvergunning verkregen om op haar eigen perceel een weegbrug aan te leggen. Omdat [X] constateerde dat het perceel nog altijd niet werd gebruikt, nam hij contact op met het kantoor van [geïntimeerde 1] c.s.
- 3.6 In juni 2016 heeft [X] via het kantoor van [geïntimeerde 1] c.s. een koopovereenkomst gesloten betreffende het perceel voor een koopprijs van € 150.000.

3.7 Op 5 september 2016 is het perceel geleverd aan [X] . Verkopers [B] en [C] lieten zich bij het verlijden van de leveringsakte vertegenwoordigen door een gevolmachtigde.

3.8 Bij brief van 16 januari 2017 heeft [X] [geïntimeerde 1] c.s. aansprakelijk gesteld.

4 De beoordeling

4.1 [X] vorderde in eerste aanleg een verklaring voor recht dat [geïntimeerde 1] c.s. zich onrechtmatig hebben gedragen door nimmer aan [X] kenbaar te maken dat de verkopers van het perceel De [A-straat] te [plaats] hun levenspartners waren. Voorts vorderde zij dat [geïntimeerde 1] c.s. hoofdelijk worden veroordeeld om een bedrag ad € 52.000 als schadevergoeding aan [X] te voldoen, vermeerderd met rente en kosten.

Bij het bestreden vonnis heeft de rechtbank de vorderingen van [X] afgewezen en haar in de proceskosten veroordeeld. Daartoe heeft zij – kort gezegd – overwogen dat in het midden kan blijven of [geïntimeerde 1] c.s. onrechtmatig jegens [X] hebben gehandeld, omdat niet kan worden vastgesteld dat [X] daardoor schade heeft geleden.

4.2 Tegen deze beslissing en de daaraan ten grondslag gelegde motivering komt [X] met negen grieven op. Tegen het tussenvonnis van 30 oktober 2019 zijn geen grieven gericht, zodat het hof ervan uitgaat dat het hoger beroep niet tegen het tussenvonnis is gericht. Deze grieven gezamenlijk strekken tot de conclusie dat de rechtbank ten onrechte de vorderingen van [X] heeft afgewezen. De grieven lenen zich voor gezamenlijke bespreking. Tevens heeft [X] haar eis en de gronden gewijzigd in hoger beroep.

4.3 De stellingen van [X] komen kort weergegeven neer op het volgende.

[X] stelt dat [geïntimeerde 1] c.s. onrechtmatig hebben gehandeld jegens haar door niet direct en ondubbelzinnig (en schriftelijk) mede te delen dat hun partners eigenaren waren van het perceel. Zij hebben de indruk gewekt gewone makelaars te zijn zonder eigen belang. [X] stelt dat zij, als zij had geweten dat de verkopers de levenspartners van [geïntimeerde 1] c.s. waren, niet bereid zou zijn geweest het perceel voor € 150.000 te kopen. Volgens haar had het perceel op dat moment een marktwaarde van € 95.500, zodat zij schade heeft geleden tot een bedrag van € 54.500.

4.4 [geïntimeerde 1] c.s. betwisten dat zij tegenover [X] hebben verzwegen dat hun levenspartners de eigenaren waren van het perceel. Zij stellen dat [X] dit wist en zich om die reden tot [geïntimeerde 1] c.s. heeft gewend. Verder betwisten zij het causaal verband tussen de gestelde verzwijging en de door [X] gevorderde schade.

4.5 Het hof zal in het hiernavolgende veronderstellenderwijs aannemen dat [geïntimeerde 1] c.s. [X] niet hebben gewezen op het feit dat hun levenspartners eigenaren waren van het perceel. Tevens zal veronderstellenderwijs worden aangenomen dat het niet (schriftelijk) mededelen van die omstandigheid een normschending oplevert en dat in zoverre onrechtmatig is gehandeld jegens [X] .

Dit leidt er evenwel niet toe dat de vorderingen van [X] kunnen worden toegewezen. Het hof overweegt daartoe als volgt.

4.6 Voor toewijzing van de door [X] gevorderde schadebedragen is in ieder geval nodig dat een causaal verband aanwezig is tussen de normschending en de totstandkoming van de koopovereenkomst met een koopprijs van € 150.000.

Anders dan [X] betoogt, rust op haar de stelplicht en bewijslast van dat causaal verband. [X] heeft

geen feiten en omstandigheden gesteld die aanleiding geven voor omkering van de bewijslast. Daarvoor is niet voldoende dat [geïntimeerde 1] c.s. tuchtrechtelijk zijn veroordeeld. Ook de door [X] gestelde omstandigheid dat de marktwaarde van het perceel substantieel lager zou zijn dan de door haar betaalde koopprijs is daarvoor onvoldoende. De enkele normschending brengt in dit geval niet mee dat voorshands van het bestaan van het genoemde causaal verband moet worden uitgegaan, behoudens tegenbewijs. Daartoe wordt het volgende overwogen.

- 4.7 Vast staat dat [X] reeds in 2012 interesse had in de aankoop van het perceel. Haar pogingen tot aankoop strandden op dat moment en ook haar deelname aan de biedingsronde in 2013 had geen succes. Nadat zij in 2016 een vergunning had verkregen voor de aanleg van een weegbrug op haar eigen terrein, en zij constateerde dat het perceel nog altijd niet werd gebruikt, nam zij zelf contact op met [geïntimeerde 1] c.s. om een nieuwe poging tot aankoop te doen, terwijl het perceel op dat moment niet te koop stond. De rechtbank heeft vastgesteld dat in de daarop volgende contacten met [geïntimeerde 1] c.s. door [X] eerst € 80.000 en daarna € 120.000 is geboden, welke biedingen door de eigenaren zijn afgewezen. Vervolgens is het bod van [X] van € 150.000 wel geaccepteerd. Deze vaststellingen van de rechtbank zijn niet kenbaar door [X] bestreden in hoger beroep, zodat ook het hof van die gang van zaken uitgaat.

Weliswaar heeft [X] een grief gericht tegen de overweging van de rechtbank dat zij het perceel heel graag wilde hebben, maar deze overweging is in overeenstemming met haar eigen stellingen in eerste aanleg, zowel in de inleidende dagvaarding als ter comparitie, dat zij spijt had van haar te lage bod in 2013 en dat zij het perceel graag wilde aankopen. Ook ter zitting in hoger beroep heeft [X] verklaard dat hij het perceel graag wilde hebben. Dat [X] het perceel niet dringend nodig had voor de aanleg van de weegbrug, omdat zij die op eigen terrein mocht aanleggen, doet daaraan niet af. Uiteindelijk was voor haar de betere optie om voor de weegbrug gebruik te kunnen maken van het perceel, hetgeen zij ook heeft gedaan.

Uit de hiervoor beschreven totstandkoming van de koopovereenkomst volgt ook dat [X] het perceel graag wilde hebben en daarvoor kennelijk bereid was € 150.000 te betalen. Dat dit bedrag naar haar eigen zeggen (ruim) boven de marktwaarde lag, doet daaraan niet af.

- 4.8 [X] stelt dat zij niet bereid zou zijn geweest het door haar geboden bedrag te betalen als zij had geweten wie de verkopers waren voor wie [geïntimeerde 1] c.s. optraden, maar zij heeft niet (voldoende) toegelicht hoe de identiteit van de verkopers van invloed is geweest op de totstandkoming van de koopovereenkomst. [X] was zelf de initiatiefnemer van de besprekingen over verkoop en heeft zelf besloten welk bedrag zij bereid was te bieden. Dat en waarom de identiteit van de verkopers daarop van invloed was, heeft zij niet duidelijk kunnen maken. Er waren ook geen andere bidders die de prijs opdreven. Het vereiste causaal verband tussen de verweten verzwijging van de identiteit van de kopers en de totstandkoming van de koopovereenkomst kan daarom niet worden vastgesteld, ook kan daarvan bij gebreke van voldoende aanknopingspunten niet voorshands worden uitgegaan.

- 4.9 Bij wijze van aanvulling van gronden heeft [X] nog betoogd dat zij bij de totstandkoming van de koopovereenkomst heeft gedwaald en dat – vanwege de vereenzelviging van [geïntimeerde 1] c.s. met hun partners – in deze procedure de schade kan worden vastgesteld volgens de methodiek van dwaling, alsof [geïntimeerde 1] c.s. zelf eigenaren waren. Het hof komt aan bespreking van dit betoog niet toe, omdat uit het hiervoor overwogene volgt dat het causaal verband tussen de verweten gedraging en de totstandkoming van de koopovereenkomst voor de overeengekomen prijs niet kan worden vastgesteld. Dit betekent dat van het bestaan van het causaal verband tussen de verweten gedraging en de gestelde schade (bestaande in het verschil tussen de betaalde koopprijs en de marktwaarde) niet kan worden uitgegaan. De vordering tot vergoeding van die schade stuit daarop af. Daarom behoeft de stelling van [geïntimeerde 1] c.s. dat voldoende is tegemoetkomen aan de gestelde dwaling, doordat de verkopers [B] en [C] bij herhaling hebben aangeboden het perceel terug te kopen voor de door [X] betaalde prijs van € 150.000, welk aanbod [X] bij herhaling heeft afgewezen, geen bespreking.

[X] heeft geen concrete feiten te bewijzen aangeboden die tot een ander oordeel zouden kunnen

leiden, zodat haar bewijsaanbod wordt verworpen.

- 4.10 De vordering van [X] tot vergoeding van door haar verrichte inspanningen in de tuchtrechtprocedure tegen [geïntimeerde 1] c.s. kan bij gebreke van een deugdelijke grondslag evenmin worden toegewezen. Een tuchtrechtelijke procedure kan niet worden aangemerkt als een redelijke maatregel ter vaststelling van aansprakelijkheid, zodat niet kan worden gezegd dat de kosten daarvan redelijke kosten zijn ter vaststelling van aansprakelijkheid als bedoeld in artikel 6:96 lid 2, onder b, BW (vgl. HR 10 januari 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF0690).
- 4.11 Voor vergoeding van de overige door [X] gestelde buitengerechtelijke kosten, waaronder de taxatiekosten, is evenmin plaats. De vordering is bij gebreke van een causaal verband niet toewijsbaar. [X] heeft geen feiten en omstandigheden gesteld op grond waarvan bij die stand van zaken niettemin aanleiding zou bestaan tot vergoeding van buitengerechtelijke kosten. Niet kan worden aangenomen dat de kosten waarvan [X] vergoeding vordert in zodanig verband staan met de veronderstelde aansprakelijkheid scheppende gebeurtenis dat zij naar aard en omvang redelijk zijn en aan [geïntimeerde 1] c.s. kunnen worden toegerekend.
- 4.12 De slotsom luidt dat de grieven falen. Het vonnis waarvan beroep zal worden bekrachtigd en de in hoger beroep gewijzigde vorderingen van [X] zullen worden afgewezen. [X] zal als in het ongelijk gestelde partij worden verwezen in de kosten van het geding in hoger beroep.

5 Beslissing

Het hof:

bekrachtigt het vonnis waarvan beroep;

wijst af de in hoger beroep gewijzigde vorderingen van [X] ;

veroordeelt [X] in de kosten van het geding in hoger beroep, tot op heden aan de zijde van [geïntimeerde 1] c.s. begroot op € 860,89 aan verschotten en € 6.093 voor salaris, te vermeerderen met de wettelijke rente, indien niet binnen veertien dagen na dit arrest aan de kostenveroordeling is voldaan;

verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.F. Aalders, J.W. Hoekzema en A.L.M. Keirse en door de rolraadsheer in het openbaar uitgesproken op 21 juni 2022.