

ECLI:NL:RBDHA:2023:3683

Instantie	Rechtbank Den Haag
Datum uitspraak	07-03-2023
Datum publicatie	27-03-2023
Zaaknummer	C/09/634641/ HA ZA 22-736
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Mondelinge uitspraak Proces-verbaal
Inhoudsindicatie	Aankoop woning. Beroepsaansprakelijkheid makelaar. Geluidsoverlast. Koper verwijt makelaar geen bestemmingsplanonderzoek te hebben uitgevoerd naar naastgelegen kartbaan. Geen sprake van tekortkoming/schending zorgplicht.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

proces-verbaal

RECHTBANK DEN HAAG

Team handel

zaaknummer / rolnummer: C/09/634641 / HA ZA 22/736

Proces-verbaal van de mondelinge uitspraak van 7 maart 2023

in de zaak van

[eiser01] , te [plaats01] ,
[eiser02] , te [plaats02] ,
eisers,

advocaat: mr. M.L.F.J. Schyns, te Utrecht.

tegen

VLNN MAKELAARS B.V. in liquidatie, te Driebruggen,
gedaagde,
advocaat: mr. V.J.N. van Oijen, te Amsterdam.

Partijen worden hierna [eisers] (mannelijk enkelvoud) en de makelaar genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 25 augustus 2022 met producties 1 tot en met 7;
- de conclusie van antwoord van 19 oktober 2022, met producties 1 tot en met 10;
- het tussenvonnis van 18 januari 2023, waarin de mondelinge behandeling is bevolen;
- de akte overlegging nadere producties aan de zijde van [eisers] van 27 januari 2023, met producties 8 tot en met 10;
- de mondelinge behandeling van 7 februari 2023, waarbij zijn verschenen:
- de heer [eiser01] in persoon, bijgestaan door mr. Schyns;
- de heer. [naam 1] en de heer [naam 2] namens de makelaar, bijgestaan door mr. Van Oijen.

1.2. De rechtbank heeft de mondelinge behandeling van 7 februari 2023 aangehouden tot 7 maart 2023 om partijen in de gelegenheid te stellen een minnelijke regeling te treffen. De mondelinge behandeling is op 7 maart 2023 als een online zitting voortgezet. Partijen hebben de rechtbank bericht dat zij geen minnelijke regeling getroffen hebben. Vervolgens heeft de rechtbank op de zitting onmiddellijk mondeling uitspraak gedaan op de voet van artikel 30p van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

2 De beslissing

De rechtbank:

2.1. wijst de vorderingen af;

2.2. veroordeelt [eisers] in de proceskosten, aan de zijde van de makelaar begroot op € 11.027 en op € 173 te vermeerderen met € 90 in geval van betekening aan nog te maken nakosten;

2.3. verklaart dit vonnis voor wat betreft de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

3 De beoordeling

3.1. De rechtbank geeft hiervoor de volgende motivering.

3.2. [eisers] heeft op 15 juli 2015 twee landgoederen in [plaats01] gekocht voor een koopsom van € 1.650.000. In de directe omgeving van de twee landgoederen ligt een kartbaan.

3.3. Partijen hebben in verband met de aankoop van de landgoederen contact gehad. De makelaar heeft in een e-mailbericht van 22 juni 2015 een aanbod gedaan voor het verlenen van diensten voor de begeleiding van de aankoop. De makelaar heeft daarbij het volgende tijdsplan geschetst:

- " 1. Uitvoeren bestemmingsplan onderzoek in week 26*
- 2. Opstellen waardeverklaring in week 26*
- 3. Opsturen uitkomsten bestemmingsplanonderzoek en waardeverklaring 29 juni a.s.*
- 4. Bespreken uitkomsten bestemmingsplan en waardeverklaring dinsdag 30 juni*
- 5. Afstemmen 1ste bod*
- 6. Uitbrengen 1ste bod uiterlijk op 2 juli a.s."*

De makelaar heeft voorgesteld om voor de reeds uitgevoerde werkzaamheden € 4.000 excl. btw in rekening te brengen en voor de nog uit te voeren, in het tijdsplan opgenomen werkzaamheden, een totaalbedrag van € 11.600 inclusief een *succesfee*. De kosten voor de diverse werkzaamheden zijn uitgesplitst. Voor het bestemmingsplanonderzoek is een bedrag van € 1.500 opgevoerd. De makelaar hanteert een tarief van € 160 exclusief btw per uur voor de werkzaamheden en € 80 exclusief btw per uur voor de ondersteunende werkzaamheden.

3.4. [eisers] is niet akkoord gegaan met het aanbod van de makelaar. Na telefonisch overleg is op 23 juni 2015 alsnog een overeenkomst van opdracht tot stand gekomen. De makelaar heeft dit telefoongesprek in het volgende e-mailbericht als volgt bevestigd:

" Hiermee bevestig ik ons telefoongesprek van heden waarbij wij de opdracht hebben aanvaard om namens jullie gezamenlijk en in 1 koop de objecten [adres 1] en [adres 2] aan te kopen.
Zodra duidelijkheid is over de financiering overleggen we over de hoogte van het uit te brengen bod en de daarbij horende voorwaarden.
Uiterlijk donderdag 2 juli a.s. dient een bod uitgebracht te worden, aangezien die dag de optie verloopt.
Onze werkzaamheden worden uitgevoerd tegen een vast bedrag van EUR 4.000,-- excl. BTW, te verrekenen bij transport van de aankoopakte.
Indien het object wordt aangekocht voor een bedrag van minder dan EUR 1.700.000,-- wordt aanvullend 1% succesfee in rekening gebracht over het verschil tussen EUR 1.700.000,-- en het gerealiseerde aankoopbedrag."

3.5. [eisers] heeft spijt van de aankoop van de landgoederen. Hij ervaart ernstige geluidsoverlast van de kartbaan. Volgens [eisers] kan hiertegen niet worden opgetreden vanwege de inhoud van het voor de kartbaan geldende bestemmingsplan en de daarin toegestane geluidsbelasting.

3.6. [eisers] vordert in deze procedure schadevergoeding. [eisers] stelt zich op het standpunt dat de makelaar tekort is geschoten in de nakoming van haar verplichtingen uit de overeenkomst van opdracht. De makelaar voert hiertegen verweer.

3.7. Partijen discussiëren allereerst over de vraag of de makelaar opdracht heeft gekregen tot het uitvoeren van een bestemmingsplanonderzoek. [eisers] bepleit dat is afgesproken dat de makelaar alle werkzaamheden uit het e-mailbericht van 22 juni 2015 zou uitvoeren tegen een vaste prijs van € 4.000 excl. btw en een *succesfee*. [eisers] heeft tijdens de mondelinge behandeling aangevoerd dat hij er op mocht vertrouwen dat de makelaar het bestemmingsplanonderzoek had uitgevoerd, nu de makelaar in het telefoongesprek van 23 juni 2015 een indicatie heeft gegeven voor het uit te brengen bod. De makelaar stelt zich op het standpunt dat er een beperkte opdracht aan haar is verstrekt en dat een bestemmingsplanonderzoek hiervan geen onderdeel was. Zij heeft toegelicht dat zij de werkzaamheden die op 23 juni 2015 reeds waren uitgevoerd en een eventuele *succesfee* in

rekening zou brengen en dat zij verder geen werkzaamheden zou uitvoeren.

- 3.8. De rechtbank is van oordeel dat het uitvoeren van een bestemmingsplanonderzoek geen onderdeel is van de opdracht aan de makelaar. [eisers] heeft het aanbod uit het e-mailbericht van 22 juni 2015, waarin het doen van een bestemmingsplanonderzoek expliciet onderdeel was, niet geaccepteerd. Uit niets blijkt dat partijen vervolgens zijn overeengekomen dat de makelaar alle werkzaamheden uit het e-mailbericht van 22 juni 2015, inclusief het bestemmingsplanonderzoek, zou uitvoeren tegen een vaste prijs van € 4.000 excl. btw en een *succesfee*. Dit strookt ook niet met de inhoud van het e-mailbericht van 22 juni 2015 waarin voor de afzonderlijke werkzaamheden steeds een aparte prijs is opgenomen. Deze werkzaamheden zijn niet meer vermeld in het e-mailbericht van 23 juni 2015. Daarnaast leidt de rechtbank af dat het aan [eisers] gefactureerde bedrag van € 4.000 excl. btw overeenkomt met het bedrag waarvoor de makelaar de uitgevoerde bezichtigingen in het e-mailbericht van 22 juni 2015 heeft aangeboden. [eisers] kon er bovendien niet vanuit gaan dat de makelaar het bestemmingsplanonderzoek al op 23 juni 2015 had uitgevoerd. Uit het tijdpad dat is opgenomen in de e-mail van 22 juni 2015 had [eisers] moeten begrijpen dat voor het bestemmingsplanonderzoek enige dagen nodig is. Dit had [eisers] ook kunnen afleiden uit de opgevoerde kosten voor het bestemmingsplanonderzoek, afgezet tegen de door de makelaar gehanteerde uurtarieven. Dit alles maakt dan ook dat [eisers] redelijkerwijze niet had kunnen begrijpen dat het doen van een bestemmingsplanonderzoek nog onderdeel was van de in het e-mailbericht van 23 juni 2015 vermelde opdracht. In de omstandigheid dat [eisers] voorafgaand aan het uitbrengen van een bod, geen bestemmingsplanonderzoek ontvangen heeft en hier ook niet om heeft gevraagd, ligt een aanwijzing besloten dat [eisers] er van uitging dat een bestemmingsplanonderzoek niet langer tot de overeengekomen werkzaamheden behoorde.
- 3.9. De volgende vraag is of de makelaar op basis van de op haar rustende zorgplicht, als redelijk handelend en bekwaam makelaar, gehouden is om een bestemmingsplanonderzoek uit te voeren. Naar het oordeel van de rechtbank is dat niet het geval. In het e-mailbericht van 22 juni 2015 heeft de makelaar gewezen op de eventuele invloed van de kartbaan op het aankoopbedrag van de landgoederen. De makelaar heeft daarbij aan [eisers] aangeboden om onderzoek te doen. Zoals in 3.8 overwogen, zijn partijen uiteindelijk niet overeengekomen dat de makelaar een bestemmingsplanonderzoek zou uitvoeren. De zorgplicht die op de makelaar rust strekt niet zover dat, in het geval [eisers] ervoor kiest om geen bestemmingsplanonderzoek te laten uitvoeren, de makelaar gehouden is om desondanks een bestemmingsplanonderzoek uit te voeren en/of te waarschuwen voor de eventuele nadelige consequenties van het niet-uitvoeren van een dergelijk onderzoek. Dit geldt te meer nu [eisers] reeds na de eerste bezichtiging wist van de aanwezigheid van de kartbaan en dat om die reden de makelaar in de e-mail van 22 juni 2015 heeft aangeboden een bestemmingsplanonderzoek uit te voeren.
- 3.10. De conclusie luidt dat de makelaar niet tekort is geschoten in de nakoming van de overeenkomst van opdracht, nu het uitvoeren van een bestemmingsplanonderzoek geen onderdeel is van de opdracht en de makelaar niet de op haar rustende zorgplicht geschonden heeft. De rechtbank zal de vorderingen van [eisers] daarom afwijzen. De overige stellingen en weren hoeven gelet op dit oordeel niet meer te worden besproken.
- 3.11. [eisers] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van de makelaar worden begroot op € 11.027, waarvan € 5.737 aan griffierecht en € 5.290 aan salaris advocaat (2 punten x tarief VI (€ 2.645 per punt)) en op € 173 te vermeerderen met € 90 in geval van betekening aan nog te maken nakosten.

Deze mondelinge uitspraak is gedaan door mr. R.C. Hartendorp en in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier, waarvan is opgemaakt dit proces-verbaal dat is verzonden op 14 maart 2023. ¹

WAARVAN PROCES-VERBAAL

¹ type: 3219
