

ECLI:NL:RBLIM:2023:6260

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	11-10-2023
Datum publicatie	27-10-2023
Zaaknummer	C/03/314329 / HA ZA 23-64
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Toerekenbare tekortkoming in de nakoming van een bemiddelingsovereenkomst
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Maastricht

zaaknummer / rolnummer: C/03/314329 / HA ZA 23/64

Vonnis van 11 oktober 2023

in de zaak van

1 [eiser sub 1] ,

2. [eiseres sub 2],

beiden wonende te [woonplaats 1] ,

eisers,

advocaat mr. S.M.M. Hamers,

tegen

[gedaagde] ,

wonende te [woonplaats 2] ,

gedaagde,

advocaat mr. A.J. van Bergen.

Eisers zullen hierna, in mannelijk enkelvoud, [eiser] genoemd worden. Gedaagde zal [gedaagde] genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties 1 t/m 12,
- de conclusie van antwoord met producties 1 t/m 13,
- de door [eiser] ten behoeve van de mondelinge behandeling van 10 juli 2023 ingediende producties 13 t/m 15,
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 10 juli 2023,
- de bij gelegenheid van deze mondelinge behandeling door mr. Hamers voorgedragen spreek aantekeningen,
- de bij gelegenheid van deze mondelinge behandeling door mr. Van Bergen voorgedragen spreek aantekeningen.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [gedaagde] heeft [eiser] in 2017 geadviseerd en begeleid bij de aanvraag van de hypotheek voor de aanknoop van de woning, staande en gelegen te [woonplaats 1] , aan de [adres] , hierna: de woning.

2.2. Het e-mailbericht van 10 augustus 2017 om 10:27u (productie 13 van [eiser]) van [gedaagde] aan [eiser] luidt als volgt:

"Hiep hiep hoera, de hypotheek is definitief geaccepteerd. Ik ontvang de stukken nog en meld mij dan nog even v.w.b. de afhandeling. [gedaagde] ."

2.3. Het e-mailbericht van 23 augustus 2017 (productie 13 van [eiser]) van [gedaagde] aan [eiser] luidt als volgt:

"De stukken van de hypotheek zijn vorige week naar de notaris gezonden en jullie kunnen derhalve een afspraak maken om de akte te laten passeren. (...) De advieskosten bedragen zoals afgesproken € 650,00 en kunnen worden overgemaakt op banknummer (...)"

2.4. [eiser] heeft [gedaagde] opnieuw benaderd eind 2021, maar nu voor een hypotheek voor de

verbouwing van de woning.

- 2.5. Het e-mailbericht van 19 oktober 2021 van [eiser] aan [gedaagde] (productie 1 van [gedaagde]) luidt als volgt:

"De tekeningen zijn bijna klaar en dan kunnen we ook een definitieve schatting van de kosten in beeld krijgen. Echter gaan we ervanuit dat we minimaal €125000 zeker nodig hebben. Echter willen we natuurlijk ook niet met de lening boven de NHG-grens uitkomen. Kun jij ons aangeven wat de maximale hypotheek is die wij bovenop de huidige hypotheek kunnen zetten met behoud van de NHG?

Dan heb ik nog een vraag: stel we pakken een nieuwe hypotheek kunnen we dan een zoeken waarbij we onbeperkt vanuit eigen middelen kunnen/mogen aflossen boete vrij?

Hoe ziet dat in onze huidige hypotheek? Volgens mij is daar een grens van 15% per jaar.

Laatste vraag: is het mogelijk om ipv die annuïteiten hypotheek een aflossingsvrije hypotheek te regelen? Mijn vader had het daar over en wil eens bij jou kijken wat de voors en tegens zijn.(...)

- 2.6. Het e-mailbericht van 28 oktober 2021 van [eiser] aan [gedaagde] (productie 3 van [gedaagde]) luidt als volgt:

"(...) In de bijlage ontvang je alvast onze loonstroken en werkgeversverklaringen. Is het mogelijk om al een afspraak te maken voor de taxatie of kan dit pas als het bouwplan definitief is? Wat dienen we dan verder nog te regelen/aan te leveren om alles in werking te zetten?(...)".

- 2.7. Het e-mailbericht van 21 januari 2022 van [gedaagde] aan [eiser] (productie 1 van [eiser]) luidt als volgt:

"Bijgaand enkele berekeningen m.b.t. de verbouwing. Gehele oversluiting brengt op dit moment te weinig voordeel op.

Ik zal wel nog kijken als jullie concreet de bedragen m.b.t. de hoogte van de verbouwing doorgegeven of een andere aanbieder gunstiger is.

Kunnen jullie mij wel alvast de loonstrookjes van de laatste maand en kopieën van de indentiteitsbewijzen doormailen s.v.p.?"

- 2.8. [gedaagde] heeft aan [eiser] een aantal berekeningen gestuurd (eveneens productie 1 van [eiser]). Daarin staat onder meer dat bij een hypotheek ter hoogte van € 150.000,-, met een looptijd van 30 jaar, een rentepercentage geldt van 1,59%. De bruto maandlast bedraagt dan € 524,-.

- 2.9. Het e-mailbericht van 26 januari 2022 van [eiser] aan [gedaagde] (productie 2 van [eiser]) luidt als volgt:

" [eiser sub 1] en ik hebben even overleg gehad. We zouden graag een hypotheek afsluiten van 150000 euro volledig annuïteiten waarbij onze bruto maandlast dan 524 euro per maand.

Zou natuurlijk helemaal mooi zijn als je nog een gunstigere aanbieder vind.

Bijgaand ook nog de gevraagde documenten"

- 2.10. Het WhatsApp gesprek van 25 februari 2022 om 11:38:34 (productie 4 van [eiser]) van [gedaagde] aan [eiser] luidt als volgt:

"Hoi ik heb maandag een belafsprak om alles kort te sluiten en te bespreken m.b.t. de offertes. Ik kom dan dinsdag aan om e.e.a. af te handelen. Ik neem nog contact op hoe laat."

- 2.11. Het WhatsApp gesprek van 28 maart 2022 tussen [gedaagde] aan [eiser] (productie 5 van [eiser]) luidt als volgt:

[gedaagde] : "Heb vrijdag de stukken opnieuw opgevraagd. Zou normaal vandaag moeten binnen komen. Dan gaat de afspraak gewoon door. Laat je in ieder geval weten of ik ze ontvangen heb."

[eiser] : "Oké, maar dat zij wel dezelfde stukken als voorheen met dezelfde lage rente en de

werkgeversverklaring is nog steeds akkoord ie van [eiser sub 1] ?"

[gedaagde] : "Ja."

2.12. Het WhatsApp gesprek van 9 tot en met 15 april 2022 tussen [eiser] en [gedaagde] (productie 14 van [eiser]) luidt als volgt:

09-04-2022 [eiser] : Hallo [gedaagde] ! Heb jij toevallig nog een update over de hypotheek?

11-04-2022 [gedaagde] : Heb reminder gezonden. Informeer je zodra bericht.

14-04-2022 [eiser] : Hee [gedaagde] , heb jij toevallig nog gehoord wat de status is?

15-04-2022: [eiser] : Hallo [gedaagde] , zou je ons kunnen laten weten wat de stand van zaken is?

15-04-2022: [gedaagde] : Hoi, ik heb vandaag gebeld. Hebben terug gebeld en ingesproken. Zal uiterlijk woensdagmorgen de stukken hebben. Zal proberen te vervroegen naar dinsdag. Vindt vervelend maar het is even zo (...).

20-04-2022: [eiser] : Hoi [gedaagde] , heb jij de stukken ontvangen?

20-04-2022: [gedaagde] : Nee nog niet. Zend door direct als ik ze krijg

20-04-2022: [eiser] : Top

20-04-2022: [eiser] : Kunnen we anders nog met ze bellen vandaag omdat ze hadden gezegd woensdagochtend? Groetjes

20-04-2022: [gedaagde] : Ik hou kontakt met hun. Gaat via een provider. Zal straks met hun bellen.

21-04-2022: [eiser] : Haa [gedaagde] , toevallig nog iets gehoord? Sorry voor mijn gedram.

21-04-2022: [gedaagde] : Geen probleem. Hebben mij vandaag gebeld. Waren er mee bezig. Je hoort zo vlug als ze mij contacten

21-04-2022: [eiser] : Oke super. Hadden ze wel iets aangegeven of ze vandaag de documenten versturen of zeiden ze alleen dat ze er mee bezig zijn?

21-04-2022: [gedaagde] : Ik bel iedere dag. Hou ee wel druk op.

22-04-2022: [eiser] : Hee [gedaagde] ! Komen de stukken vandaag denk je? Omdat ze eerst zeiden woensdagochtend. Hebben ze aangegeven waarom het vertraagd is of niet? (...)

25-04-2022: [gedaagde] : Hoi ik heb weer maar gerappelleerd moet voor woensdag geregeld zijn omdat woensdag feestdag is. Ik hou je op de hoogte (...)

28-04-2022: [eiser] : Haa [gedaagde] . Zijn de stukken er nog niet?

28-04-2022: [gedaagde] : Zo vlug als ik t binnen stuur ik t direct door. Zoniët blijf ik naar hun bellen. Heb dinsdag nog gebeld hou je op de hoiogte

03-05-2022: [gedaagde] : Gisteren nig niets binnen ga straks er achteraan.

03-05-2022: [eiser] : Oke top danke

03-05-2022: Haa [gedaagde] had je ze nog gesproken

04-05-2022: [gedaagde] : Behandelaar was in werkoverleg collega pakte de zaak voor hem op. Pakte de zaak met hem op en zou er voor zorgen dat eea moet spoed werd doorgezet. Duidelijk afgesproken dat eea moet worden afgehandeld. De vraag was wat is spoed dit was vandaag if morgen. Duidelijk afgesproken voor weekend wilde ik het getekend retour bij hun hebben snapte hij. Komt nu goed hou t in de gaten.

11-05-2022: [eiser] : [gedaagde] , heb jij nog iets gehoord? Het duurt nu allemaal erg lang en ze blijven steeds maar zeggen morgen komt het. Op 5 april ben je bij ons geweest en het is nu 11 mei, ze hebben het nog niet klaar. We maken ons nu toch wel wat zorgen.

11-05-2022: [gedaagde] : Ben er gisterenmorgen weer mee bezig geweest. Is vervelend maar de lijnen zijn nu korter gemaakt. Is vervelend maar doe er alles aan om deze week af te handelen duurt veel te lang. Geef je bericht zodra de stukken er zijn. Komt zonder meer in orde. Duidelijke afspraken gemaakt

dat dit niet kan.

11-05-2022: [eiser] : Oke dankje! Dan wachten we even af!

19-05-2022: [gedaagde] : Hoi zal morgen nog even bellen naar hun

(...)

24-05-2022: [eiser] : Hoi [gedaagde] . Hoe staan de zaken ervoor?

24-05-2022: [gedaagde] : Heb de toezegging dat de stukken naar de provider inder weg waren. Met hun afgesproken dat ik een telefoontje kreeg als ze er waren. Als morgen middag geen bericht dan zouden ze toch bellen.

24-05-2022: [gedaagde] : Moet nu deze week geregeld zijn

25-05-2022: [eiser] : Haa [gedaagde] . Hebben ze nog gebeld want de stukken zijn er nog niet?

01-06-2022: [gedaagde] : Hoi zouden naar mij toe worden gemaïld. Als vandaag geen bericht dan bel ik morgen. Laat je morgen iets weten.

01-06-2022: [eiser] : Oké ik ben benieuwd... hopelijk komt er een eind aan

08-06-2022: [gedaagde] : Hoi [gedaagde] ! Zijn de stukken er? Het is nu 2 weken geleden dat ze onderweg waren naar de provider..groetjesrenee

08-06-2022: [gedaagde] : Ik heb via andere weg de stukken opgevraagd. Hou je op de hoogte.

(...)

24-06-2022: [eiser] : Hoi [gedaagde] . Hoelaat kunnen we vandaag iets verwachten? Groet

24-06-2022: [gedaagde] : Zou straks komen. Ik meld me later in de middag

24-06-2022: [gedaagde] : Ik kom in ieder geval maandag avond langs met stukken ed.

24-06-2022: [eiser] : Toppie! Maandagavond dan heeft [eiser sub 1] geloof ik vergadering van het werk. Zal straks met hem kijken. Stuur je ze ons wel vandaag al per mail?

24-06-2022: [gedaagde] : Kan ook later in de avond. Stukken zijn in ieder geval waar ze moeten zijn. Zodra ik ze ontvang zend ik ze door. Kijk maar wanneer [eiser sub 1] maandag avond kan. Ben er vanmiddag niet. Hou ik wel in de gaten. Gr

24-06-2022: [eiser] : Hoi [gedaagde] , zijn de stukken er? Groetjes

24-06-2022: [gedaagde] : Staan klaar. Moet ze downloaden en verwerken.

24-06-2022: [eiser] : Oke is het de overbrugging of is alles nu geregeld?

24-06-2022: [gedaagde] : Dacht alles maar weet niet zeker ben vanaf vanmiddag 2 dagen aan zee.

24-06-2022: [eiser] : Oke maar stuur je ons vandaag nog de stukken zoals afgesproken of word het dan maandag? Veel plezier aan zee

24-06-2022: [gedaagde] : Maandag

24-06-2022: [eiser] : Ok dan wachten we weer af tot na het weekend.

(...)

26-06-2022: [eiser] : Stuur je ons morgen wel ff de stukken op de mail

27-06-2022: [eiser] : Hoi [gedaagde] . Wil je ons de stukken sturen? Dankjewel

27-06-2022: [gedaagde] : Moet ze nog verwerken doe mijn best

27-06-2022: [eiser] : Het zou fijn zijn als het lukt dat we iets op papier hebben omdat we dit eigenlijk al vrijdag verwacht hadden, geeft ons toch wat extra rust ook al weten we dat je morgen langskomt.

28-06-2022: [gedaagde] : Vindt het vervelend moet een dag respijt hebben tot morgen. Bel je morgen tegen 12 uur even om ees kort te sluiten voor eventueel morgenavond. Zal wel wat mailen morgen,

29-06-2022: [eiser] : [gedaagde] , ik zou graag iets op papier willen krijgen voor het einde van de dag wat er precies is misgegaan en wat er nu in de stukken staat en hoe je dit gaat oplossen. Dan kan ik dat ook met [eiser sub 1] bespreken.

(...)

29-06-2022: [gedaagde] : Ik zal zsm. op eea terugkomen

29-06-2022: [eiser] : ja en vandaag graag iets op papier, dat is wel het minste volgens mij.

05-07-2022: [eiser] : [gedaagde] we ontvangen graag een statusupdate. We krijgen je telefonisch niet meer te pakken.

06-07-2022: [gedaagde] : Bel je morgenvroeg om eea kort te sluiten en afspraak te plannen.
[gedaagde]

06-07-2022: [gedaagde] : Ben gisteren en vandaag door omstandigheden er niet.

06-07-2022: [eiser] : We willen graag weten waar we aan toe zijn.

06-07-2022: [eiser sub 1] belt je vanmiddag ook nog. Er moet duidelijkheid komen.

06-07-2022: [eiser] : Voor ons telt iedere dag op het moment, over drie weken beginnen we met verbouwen. Dit is echt een vreselijk gevoel

06-07-2022: [gedaagde] zijn onze documenten die we vorig jaar hebben aangeleverd wel nog geldig??? Anders hebben we pas echt een probleem. Ik wil hier graag vandaag nog een reactie op

07-07-2022: [gedaagde] : Net afspraak doorgegeven aan [eiser sub 1] kom morgen om 19. uur of zaterdag 11.00 wegens overlijden deze week fam ophalen. Laat maar iets weten (...)

07-07-2022: [eiser] : morgen om 19.00 dan graag, zaterdag kunnen we niet.

07-07-2022: [gedaagde] : Neem aan dat morgen alles rond wordt gemaakt en de stukken er zijn.
(...)

2.13. Op 8 juli 2022 heeft er tussen partijen een gesprek plaatsgevonden.

2.14. Het e-mailbericht van 13 juli 2022 van [eiser] aan [gedaagde] (productie 6 van [eiser]) luidt als volgt:

"Zoals vanochtend telefonisch met [eiser sub 1] besproken bevestigen we via deze weg dat we onze samenwerking per direct willen beëindigen. De reden hiervoor vind je onderstaand.

We zijn nog steeds in shock dat je ons afgelopen vrijdag bent komen vertellen dat alles is misgegaan bij onze hypotheekaanvraag door jouw toedoen. Hierdoor komen wij met geen mogelijkheid meer in aanmerking voor een rentepercentage van 1,56%, wat je destijds (januari 2022) in de berekeningen hebt meegestuurd en waar wij mee akkoord zijn gegaan.

Vanaf januari dit jaar heb je ons dit rentepercentage beloofd en alles zou goed komen. Tijdens ons bijna wekelijks contact waarin wij steeds verzochten om nu een en ander definitief te maken, kregen we steeds het bericht: alles is geregeld, alles is akkoord, het komt goed.

Het is dus NIET goed gekomen waardoor wij financieel de dupe zijn en in de problemen zijn gekomen. Afgelopen vrijdag gaf je tijdens ons gesprek aan dat je deze week maandag met een nieuwe offerte bij ons zou komen die aanzienlijk hoger uit zou vallen, omdat de rentepercentages de afgelopen maanden flink gestegen zijn. Je hebt afgelopen vrijdag aangegeven dat je ons met betrekking tot de hogere financiële lasten t.o.v. de rentepercentages zoals die golden in januari 2022 wilt compenseren omdat je zelf fouten hebt gemaakt bij de eerdere aanvraag. Op de vraag op welke manier je dit wilt compenseren kregen we afgelopen week vrijdag geen antwoord en gaf je aan dat dit zal afhangen van het rentepercentage van de nieuwe offerte die je voor ons z.s.m. zou regelen. Je zegde toe dat wij deze week maandag dit percentage van jou zouden ontvangen. Helaas, maandag weer niks. Vandaag zou je daarom opnieuw contact met ons opnemen, omdat je nog telefonisch contact zou hebben met Hypotheek 24. Je hebt vandaag telefonisch contact gehad met [eiser sub 1] maar kon wederom geen rentepercentage aangeven. Je herhaalde opnieuw dat al onze stukken akkoord zijn en dat geen problemen zou opleveren bij het verkrijgen van een 2e hypotheek . (...).

2.15. Het e-mailbericht van 13 juli 2022 van [eiser] aan [gedaagde] (productie 7 van [eiser]) luidt als volgt:

"Wij sturen jou deze mail naar aanleiding van je bezoek bij ons thuis op 8 juli 2022 en het telefonische

contact met [eiser sub 1] op 13 juli 2022. Op beide data heb je aangegeven dat je ons wilt compenseren voor de schade die wij financieel hebben geleden, doordat jij een fout hebt gemaakt bij de aanvraag van onze hypotheek. Je hebt aangegeven dat wij direct contact met jou moesten opnemen als we ons definitieve rentepercentage zouden hebben, zodat jij dat het compensatiebedrag kon gaan berekenen. Via deze weg laten wij jou weten dat wij onlangs een bindende offerte hebben getekend met een rentepercentage t.h.v. 4,26%, waarbij onze bruto maandlast 492,53 euro zal bedragen.

De huidige hypotheek hebben we afgesloten voor een bedrag t.h.v. 100.000 euro, dit omdat 150.000 euro (het oorspronkelijke bedrag dat wij wilde lenen en waarvoor jij onze hypotheek zou regelen), voor ons financieel niet meer haalbaar is door de hoge maandlasten bij dit rentepercentage. Dit verschil zullen we dus in ieder geval met ons eigen verdiende spaargeld moeten vergoeden, zodat we onze verbouwing kunnen financieren. Dit is een enorme aanslag op onze financiële spaarbuffer.

Zoals je zelf kunt zien is onze brutomaandlast voor een hypotheek van 100.000 euro bijna gelijk aan het bedrag van de brutomaandlast die wij destijds voor 150.000 euro konden afsluiten, namelijk 524 euro (ik verwijs hierbij naar ons mailcontact op 26 januari 2022).

Via deze mail willen wij jou dan ook vragen op welke manier jij de door ons te lijden schade zal gaan vergoeden? (...)

- 2.16. Op basis van een aan hem voorgehouden offerte van 17 augustus 2022 heeft [eiser] een hypothecaire lening afgesloten, kort gezegd inhoudende dat hij een bedrag van € 100.000,- heeft geleend tegen een rentepercentage van 4,01% per jaar. Bij de totstandkoming van deze lening is [eiser] door een ander dan [gedaagde] begeleid.

3 Het geschil

3.1. [eiser] vordert – kort samengevat –:

- i. te verklaren voor recht dat [gedaagde] toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst en uit dien hoofde gehouden is de schade te vergoeden die [eiser] dientengevolge heeft geleden en nog zal lijden; en tevens tot veroordeling van [gedaagde] tot betaling van:
 - de geleden (hypotheek)schade, nader op te maken bij staat;
 - een voorschot van € 15.000,- in verband met de (hypotheek)schade, althans een door de rechtbank vast te stellen bedrag, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het moment van intreden van verzuim na de eerste aanmaning, althans vanaf de dag van dagvaarding tot aan de dag van volledige voldoening;
 - de dubbele taxatiekosten van € 695,-;
 - de buitengerechtelijke incassokosten van € 925,-;
 - de proceskosten, inclusief salaris en verschotten van de advocaat, te vermeerderen met de wettelijke rente.

- 3.2. [eiser] legt aan zijn vordering ten grondslag – kort weergegeven – dat er een overeenkomst is gesloten, meer specifiek een overeenkomst van opdracht, en dat [gedaagde] toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst. [gedaagde] heeft in strijd met de op hem rustende zorgplicht gehandeld en heeft niet gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend hypotheekadviseur mag worden verwacht. Ter onderbouwing van zijn standpunt over het door [gedaagde] tekortschieten in de nakoming van de gestelde overeenkomst heeft [eiser] drie punten aangevoerd:

- i. [gedaagde] heeft [eiser] vanaf 26 januari 2022 tot 8 juli 2022 steeds laten weten dat de

hypotheekaanvraag rond zou komen tegen het (lage) rentepercentage conform zijn berekeningen in januari 2022, terwijl op of na 8 juli 2022 is gebleken dat het niet (meer) rond kon komen tegen het eerder berekende rentepercentage.

- ii. Mocht op enig moment tijdens de hypotheekaanvraag zijn gebleken dat het toch niet mogelijk zou zijn om de hypotheekaanvraag rond te krijgen conform de berekeningen in januari 2022, dan had het op de weg gelegen van [gedaagde] om [eiser] hiervan direct, althans op korte termijn, in kennis te stellen, hetgeen niet is gebeurd.
- iii. Tot op heden is het onbekend en geeft [gedaagde] geen inzicht in welke werkzaamheden hij heeft verricht ten aanzien van de hypotheekaanvraag.

3.3. Voor de begroting van de gevorderde schadevergoeding maakt [eiser] een vergelijking tussen de situatie waarbij de hypotheek was afgesloten tegen het (lage) rentepercentage in januari 2022 van EUR 150.000,- (totale rente € 38.705,07) en de situatie dat [eiser] op 7 september 2022 daadwerkelijk een hypotheek heeft afgesloten ter hoogte van EUR 100.000,- tegen een rentepercentage van 4,01% (totale rente € 72.047,50). Het verschil in door [eiser] te betalen rente tussen beide situaties bedraagt € 33.342,43, waarbij fiscale voordelen niet zijn meegerekend. Daarnaast lijdt [eiser] , naar hij stelt, schade doordat hij door de stijgende rentepercentage van 1,59% naar 4,01%, € 50.000,- minder heeft kunnen lenen. Tot slot heeft [eiser] opnieuw opdracht moeten geven voor het uitvoeren van een taxatie. Ook deze kosten leveren schade op en dienen door [gedaagde] vergoed te worden, aldus [eiser] .

3.4. [gedaagde] voert verweer en betwist de vordering. Hij voert aan – kort weergegeven – dat [eiser] hem enkel en alleen gevraagd heeft om hulp en advies te geven over de verhoging van de hypotheek, maar dat tussen partijen verder geen overeenkomst van opdracht- of bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen. Voor het geval de rechtbank van oordeel is dat [gedaagde] wel gehouden is tot betaling van de gevorderde schadevergoeding, voert [gedaagde] aan dat er sprake is van eigen schuld aan de zijde van [eiser] omdat de geleden schade (deels) het gevolg is van het handelen (of niet handelen) door [eiser] zelf en dit aan hemzelf moet worden toegerekend. Tot slot verzoekt [gedaagde] de rechtbank om het gevorderde schadebedrag te matigen.

3.5. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover van belang, nader ingegaan.

4 De beoordeling

Nederlandse rechter, Nederlands recht

- 4.1. [gedaagde] is woonachtig in België. Het geschil heeft dan ook internationale aspecten. Daarmee ligt allereerst de vraag voor of de Nederlandse rechter bevoegd is kennis te nemen van het geschil.
- 4.2. De rechtbank moet haar internationale bevoegdheid beoordelen aan de hand van de Verordening (EU) Nr. 1215/2012 betreffende rechterlijke bevoegdheid, erkenning en tenuitvoerlegging van beslissingen in burgerlijke en handelszaken (hierna: "Brussel I-bis") omdat sprake is van een rechtsverhouding met internationale aspecten en de zaak valt binnen het materieel toepassingsgebied van deze verordening (artikel 1).
- 4.3. De rechtbank beantwoordt deze vraag bevestigend. [gedaagde] is opgeroepen te verschijnen voor deze rechtbank. [gedaagde] is daadwerkelijk verschenen en naar blijkt anders dan met het doel om de bevoegdheid van deze rechtbank te betwisten (artikel 26 lid 1, twee volzin Brussel I bis -Verordening). Doordat [gedaagde] in de procedure is verschenen, is er sprake van een stilzwijgende aanvaarding van de aangezochte rechter in Nederland, waardoor deze rechtbank bevoegd is om kennis te nemen van het geschil (artikel 26 lid 1, eerste volzin Brussel I bis-Verordening).

- 4.4. Beoordeeld dient vervolgens te worden welk recht van toepassing is op de door [eiser] ingestelde vordering.
- 4.5. Die vraag dient te worden beantwoord aan de hand van de Verordening (EG) nr. 593/2008 van het Europees Parlement en de Raad van 17 juni 2008 inzake het recht dat van toepassing is op verbintenissen uit overeenkomst (hierna: Rome I).
- 4.6. De overeenkomst tussen [eiser] als "consument" en [gedaagde] die handelt in de "uitoefening van zijn bedrijf of beroep" wordt beheerst door het recht van het land waar [eiser] zijn gewone verblijfplaats heeft en waar [gedaagde] zijn commerciële of beroepsactiviteiten ontplooid, in dit geval Nederland (artikel 6 lid 1 sub a Rome I), waardoor op het geschil Nederlands recht van toepassing is.

Rechtsverhouding

- 4.7. De vordering van [eiser] is gebaseerd op het bestaan van een overeenkomst van opdracht (artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek, hierna BW), meer in het bijzonder, zo begrijpt de rechtbank (en zo vat [gedaagde] het zelf ook op, nr. 5 bij conclusie van antwoord), een bemiddelingsovereenkomst (artikel 7:425 BW). Tussen partijen bestaat discussie over het antwoord op de vraag of er sprake is van een dergelijke overeenkomst tussen [eiser] en [gedaagde] .
- 4.8. De overeenkomst van opdracht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt anders dan op grond van een arbeidsovereenkomst, werkzaamheden te verrichten (artikel 7:400 e.v. BW). De overeenkomst van opdracht kent meerdere vormen, waaronder de bemiddelings- overeenkomst (artikel 7:425 BW). De bemiddelingsovereenkomst, dus een species van de overeenkomst van opdracht, is een overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en derden. Bij de bemiddelingsovereenkomst geldt dat de opdrachtnemer als tussenpersoon werkzaam moet zijn bij het tot stand brengen van overeenkomsten tussen zijn opdrachtgever en een derde. De bemiddelaar is daarmee zelf nooit een contractspartij. Hij bereidt een transactie voor en sluit deze eventueel – in naam van de opdrachtgever – af.
- 4.9. Het aangaan van een bemiddelingsovereenkomst is vormvrij en hoeft niet schriftelijk te worden vastgelegd, hetgeen in dit geval ook niet is gebeurd. Zij kan ook mondeling tot stand komen en/of blijken uit verklaringen en gedragingen van partijen. Het bestaan van wilsovereenstemming daarover kan, (ook) afgeleid worden uit de gedragingen van partijen. Daarbij zijn alle omstandigheden van het geval van belang, in hun onderlinge samenhang bezien.
- 4.10. In verband met de vraag of tussen partijen in het onderhavige geding een bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen, zijn naar het oordeel van de rechtbank in het bijzonder de volgende feiten van belang:
- [gedaagde] heeft in 2017 [eiser] op diens verzoek bijgestaan bij het kunnen afsluiten van een hypothecaire lening voor de aankoop van de woning, in welk kader hij kennelijk de acceptatie namens hem in ontvangst heeft genomen en het contact met de notaris heeft gelegd of gefaciliteerd (zie 2.2. en 2.3.)
 - [eiser] heeft eind 2021 aan [gedaagde] laten weten een nieuwe hypotheek te willen voor de financiering van de verbouwing van de woning. [eiser] heeft in dat geval diverse vragen aan [gedaagde] gesteld, onder meer over de financiële mogelijkheden. [eiser] heeft in dat verband op verzoek van [gedaagde] , kopieën van loonstroken en werkgeversverklaringen aan [gedaagde] gestuurd (zie 2.6.).
 - [gedaagde] heeft op basis van de wensen van [eiser] én zijn financiële gegevens concrete

financiële berekeningen gemaakt met hieraan gekoppeld de hypotheekrentes die op dat moment golden. Deze berekeningen heeft [gedaagde] op 21 januari 2022 aan [eiser] toegestuurd (zie 2.6. en 2.7.).

- iv. Naar aanleiding van voornoemde berekeningen heeft [eiser] aan [gedaagde] aangegeven dat hij een annuïteitenhypotheek wil afsluiten voor € 150.000,- met een bruto maandlast van € 524,- per maand.
- v. [gedaagde] laat [eiser] op 25 februari 2022 weten dat hij een belafsprak heeft om alles kort te sluiten en te bespreken met betrekking tot de offertes (zie 2.8.).
- vi. In de relevante periode hebben partijen veelvuldig per e-mail en WhatsApp contact gehouden over de ontwikkelingen met betrekking de hypotheekaanvraag.. [gedaagde] heeft [eiser] telkens weer laten weten dat alles in gang was gezet en hij in afwachting was van de stukken (o.a. offertes) van de partij waar hij de aanvraag had gedaan.
- vii. [gedaagde] heeft op 24 mei 2022 aan [eiser] laten weten dat het die week geregeld moet zijn (zie 2.11.)
- viii. [gedaagde] heeft op 24 juni 2022 aan [eiser] laten weten dat de stukken klaar staan, maar hij ze nog moet downloaden en verwerken en hij de stukken zou opsturen (zie 2.11.).

4.11. Uit de hiervoor onder 4.10. vermelde feiten leidt de rechtbank in de eerste plaats af dat in 2017 er al een bemiddelingsovereenkomst gesloten met betrekking tot de hypothecaire lening van de woning. [eiser] heeft zich kennelijk in 2021 opnieuw tot [gedaagde] gewend met de vraag hem een dergelijke dienst nogmaals te verlenen. Op verzoek van [gedaagde] heeft [eiser] diverse (financiële) gegevens aangeleverd die [gedaagde] nodig had voor (onder meer) de berekening van de hypotheekrentes. [gedaagde] heeft vervolgens diverse berekeningen gemaakt en deze aan [eiser] voorgelegd. [eiser] heeft uit deze berekeningen uiteindelijk een keuze gemaakt en vervolgens is [gedaagde] (als tussenpersoon) naar eigen zeggen aan de slag gegaan met de hypotheekaanvraag en heeft hij in dat kader werkzaamheden verricht, waaronder het leggen van contact met (een) geldverstrekker(s) en opvragen van offertes. Dat [gedaagde] daadwerkelijk aan de slag is gegaan, althans heeft aangegeven dat te hebben gedaan, blijkt wel uit zijn e-mailbericht van 25 februari 2022 (zie 2.10.) waarin hij aan [eiser] laat weten dat hij een belafsprak heeft om alles kort te sluiten en te bespreken met betrekking tot de offertes en dat hij daarna komt om een en ander af te handelen.

Deze feiten laten, tezamen genomen, geen andere conclusie toe dan dat tussen partijen (stilzwijgend) een bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen, die ertoe strekte om te bemiddelen bij de hypotheek van [eiser] en daarbij de best mogelijke hypotheek voor [eiser] te vinden, een en ander in aansluiting op de berekeningen van 21 januari 2022 (zie 2.8. en 2.9.).

zorgplicht

4.12. De bemiddelingsovereenkomst is zoals voornoemd een species van de overeenkomst van opdracht, hetgeen met zich brengt dat ook de algemene bepalingen van afdeling 7.7.1 BW in beginsel daarop van toepassing zijn, waaronder artikel 7:401 BW. Op basis van dit artikel geldt dat de partij die op basis van een bemiddelingsovereenkomst namens een opdrachtgever optreedt, daarbij de zorg van een goed opdrachtnemer in acht heeft te nemen. Dit betekent dat een opdrachtnemer zoals een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk dient te gaan. Of er in het concrete geval sprake is van een schending van een zorgplicht hangt af van de omstandigheden van het geval.

4.13. Aan [gedaagde] kan worden toegegeven, dat hij geen resultaatsverbintenis heeft met betrekking tot het verkrijgen van een hypotheek voor [eiser] (zie nr. 5 CvA). Wel heeft hij een inspanningsverbintenis met betrekking tot zijn plicht de belangen van zijn cliënt, in dit geval [eiser] , zo goed en voortvarend mogelijk te behartigen. In dat laatste is hij naar het oordeel van de rechtbank toerekenbaar tekortgeschoten. [gedaagde] heeft aan [eiser] voorgehouden dat hij een hypotheek kon krijgen van € 150.000,- tegen 1,59% rente en [eiser] heeft vervolgens aan [gedaagde] verzocht te bemiddelen bij de totstandkoming van een dergelijke lening. Verder moet worden vastgesteld dat de (mogelijke) bemoeienis van [gedaagde] niet heeft geleid tot het door

[eiser] kunnen afsluiten van enige lening, laat staan de gewenste. Onder deze omstandigheden lag het op de weg van [gedaagde] om een toelichting te geven op de gang van zaken nadat de opdracht is verstrekt. [gedaagde] heeft echter, ondanks herhaaldelijke verzoeken van [eiser] , geen enkel inzicht gegeven in wat hij heeft gedaan. Weliswaar heeft hij in de contacten met [eiser] voorafgaand aan de procedure gesuggereerd dat hij in contact was met (een) geldverstrekker(s) en zelfs dat het (nagenoeg) in kannen en kruiken was, maar enig bewijs is daarvan niet gepresenteerd (bijvoorbeeld door het overleggen van afschriften van communicatie met de geldverstrekker(s) of de aangehaalde offertes); vóór noch in de procedure. Ook overigens is niet gesteld of gebleken dat, en zo ja wat, [gedaagde] al die tijd heeft gedaan. De rechtbank kan dus niet vaststellen of aannemen dat [gedaagde] daadwerkelijk uitvoering heeft gegeven aan de opdracht en zo ja, hoe.

- 4.14. Gezien het voorgaande oordeelt de rechtbank dat [gedaagde] niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van hem in de gegeven omstandigheden mocht worden verwacht. [gedaagde] is daarmee toerekenbaar tekortgeschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens [eiser] die voortvloeien uit de overeenkomst van opdracht (tot bemiddeling) en is hierdoor aansprakelijk voor de schade die [eiser] dientengevolge heeft geleden (en nog zal lijden).

Schadestaatprocedure en voorschot

- 4.15. Uit het voorgaande volgt dat [gedaagde] ingevolge artikel 6:74 BW in beginsel gehouden is om de door [eiser] geleden schade te vergoeden. [eiser] vordert een bedrag van € 15.000,-- bij wijze van voorschot op de geleden schade en tevens een verwijzing naar de schadestaatprocedure. Deze vorderingen zijn verder niet weersproken en zullen daarom worden toegewezen.

dubbele taxatiekosten

- 4.16. [eiser] vordert € 695,- voor taxatiekosten die hij door het nalatige handelen van [gedaagde] opnieuw heeft moeten maken. Uit het voorgaande volgt dat [gedaagde] ingevolge artikel 6:74 BW in beginsel gehouden is om de door [eiser] geleden schade te vergoeden. De vordering is niet weersproken en zal daarom worden toegewezen.

buitengerechtelijke kosten

- 4.17. [eiser] vordert een bedrag van € 925,- aan gemaakte kosten ex artikel 6:96 lid 2 sub c BW. [eiser] heeft met zijn niet weersproken stellingen voldoende aannemelijk gemaakt dat hij werkzaamheden heeft verricht ter verkrijging van voldoening buiten rechte. Deze kosten zullen worden toegewezen.

proceskosten

- 4.18. [gedaagde] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [eiser] worden begroot op

- griffierecht 1.301

- salaris advocaat 1.196 (2 punten × tarief € 598,-)

Totaal € 2.497,-

- 4.19. De rechtbank zal deze kostenveroordeling zoals gevorderd (en niet weersproken), vermeerderen met de gevorderde wettelijke rente, die toewijsbaar is met ingang van de vijftiende dag na het wijzen van dit vonnis tot de dag van volledige betaling.

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. verklaart voor recht dat [gedaagde] toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst en uit dien hoofde gehouden is de schade te vergoeden die [eiser] dientengevolge heeft geleden en nog zal lijden,
- 5.2. verwijst de zaak naar de schadestaatprocedure teneinde de schade op te maken bij staat,
- 5.3. veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser] te betalen een bedrag van € 15.000,-,
- 5.4. veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser] te betalen een bedrag van € 695,-,
- 5.5. veroordeelt [gedaagde] om aan [eiser] een bedrag te betalen van € 925,-,
- 5.6. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, aan de zijde van [eiser] tot op heden begroot op € 2.497,- te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in art. 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na het wijzen van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,
- 5.7. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. B.R.M. de Bruijn en in het openbaar uitgesproken op 11 oktober 2023.