

ECLI:NL:RBLIM:2023:7196

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	29-11-2023
Datum publicatie	12-12-2023
Zaaknummer	C/03/316520 / HA ZA 23-167
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Verkoopmakelaar handelt niet onzorgvuldig ten opzichte van potentiële koper aan wie de woning uiteindelijk niet wordt gegund.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK Limburg

Civiel recht

Zittingsplaats Maastricht

Zaaknummer: C/03/316520 / HA ZA 23-167

Vonnis van 29 november 2023

in de zaak van

1 [eiser sub 1] ,

te [woonplaats 1] ,

2. [eiseres sub 2],

te [woonplaats 1] ,

eisende partijen,

hierna apart te noemen: [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] ,

hierna samen te noemen: [eisers] ,

advocaat: mr. G.A.M.F. Spera te Beek (Lb),

tegen

1 de vennootschap onder firma [gedaagde sub 1] ,

te [vestigingsplaats] ,

2. [gedaagde sub 2],

te [woonplaats 2] ,

3. [gedaagde sub 3],

te [woonplaats 3] ,

gedaagde partijen,

hierna apart te noemen: [gedaagde sub 1] , [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] ,

hierna samen te noemen: [gedaagden] ,

advocaat: mr. P.M.H. Cruts te Simpelveld.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding,
- de conclusie van antwoord,
- de brief van 7 juni 2023 waarin een mondelinge behandeling is bepaald,
- de mondelinge behandeling van 20 september 2023,
- de brief namens [gedaagde sub 1] van 26 september 2023,
- de brief van de griffier van 27 september 2023.

1.2. Na de mondelinge behandeling is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. [gedaagde sub 1] voert een onderneming op het gebied van (onder andere) bemiddeling bij verkoop van onroerend, waar zij optreedt als verkoopmakelaar. [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] zijn de vennoten van [gedaagde sub 1] . Aan [gedaagde sub 1] is door de toenmalige eigenaren van de woning aan de [adres] te [plaats] (verder: de woning) opdracht verleend om te bemiddelen bij de verkoop van de woning. In dat kader is de woning te koop aangeboden via de website van [gedaagde sub 1] (productie 2 van [eisers]).

2.2. Op 27 juni 2022 hebben [eisers] , middels een daartoe voorgeschreven en aan [gedaagde sub 1] gericht biedingsformulier, een bod van 310.000,00 uitgebracht op de woning met een financieringsvoorbehoud tot een bedrag van 210.000,00. [eisers] hebben daarin vermeld dat zij van 3 tot en met 24 juli 2022 op vakantie in het buitenland zijn. Het bod is niet aanvaard. De woning was aan een ander verkocht.

2.3. In verband met het door hen gedane bod hebben [eisers] navraag gedaan bij een bank - Sparkasse Aachen, verder: Sparkasse - voor een financiering ten behoeve van de aankoop van de woning.

2.4. [eisers] zijn op 2 juli 2022 door [gedaagde sub 1] benaderd met de mededeling dat de woning opnieuw te koop stond vanwege het afvallen van de eerdere koper. Daarop hebben [eisers] op 4 juli 2022 een nader bod gedaan van 325.000,00. Vervolgens heeft [gedaagde sub 2] namens [gedaagde sub 1] op 5 juli 2022 een e-mail aan [eiseres sub 2] gezonden (productie 5 van [eisers]) met in de onderwerpregel de tekst gefeliciteerd en de volgende inhoud:

Hallo [eiseres sub 2] ,

De verkopers van [adres] willen graag de woning aan jullie verkopen voor de koopprijs van 325.000 k.k.

Ik zal aan de slag gaan met een concept koopovereenkomst.

Is het voor jullie mogelijk deze op afstand te tekenen?

Printen tekenen en inscannen?

2.5. Bij een e-mail van [gedaagde sub 2] van 6 juli 2022 (productie 6 van [eisers]) is een concept koopovereenkomst ter zake van de woning (productie 7 van [eisers]) aan [eiseres sub 2] gezonden. De tekst van de e-mail luidt, voor zover relevant, als volgt:

Hallo [eiseres sub 2] ,

Ik stuur je toch al even het concept van de koopovereenkomst toe.

Ik heb nu als ontbindende voorwaarde 4 weken genomen maar overleg maar even met de Sparkasse.

Ik ben zelf vanaf morgen 5 dagen naar Valencia, maar [gedaagde sub 3] (*lees [gedaagde sub 3] , toevoeging rechtbank*) is helemaal op de hoogte van de situatie.

Zodra jij hem laat weten hoelang de ontbindende voorwaarde moet zijn en zodra je het concept akkoord bevindt zullen verkopers het contract tekenen en we scannen het in en sturen het per mail naar jullie toe. ()

2.6. Bij e-mail van 8 juli 2022 (productie 8 van [eisers]) schrijft [eiseres sub 2] het volgende aan [gedaagde sub 2] :

Helaas zijn we inmiddels allemaal ziek en blijken we Corona positief te zijn. Ik heb nog geen antwoordgekregen van de Sparkasse onze begeleider daar is pas maandag weer aanwezig. Ik neem maandag weercontact op

Diezelfde dag hebben [eisers] per e-mail contact opgenomen met hun contactpersoon bij Sparkasse en gevraagd welke termijn voor het financieringsvoorbehoud voldoende zou zijn (productie 9 van [eisers]).

2.7. Bij e-mail van 11 juli 2022 (productie 10 van [eisers]) wendt [gedaagde sub 2] zich tot [eiseres sub 2] met het volgende:

Hallo [eiseres sub 2] ,

Hoe gaat het met jullie?

Hebben jullie al nieuws?

De verkopers wensen graag spoedig te tekenen.

[eiseres sub 2] reageert diezelfde dag per e-mail (eveneens productie 10 van [eisers]) als volgt:

Ik heb nog niets gehoord. Ik ga vandaag even bellen

- 2.8. Op (woensdag) 13 juli 2022 stuurt [gedaagde sub 2] een e-mail aan [eiseres sub 2] (productie 11 van [eisers]) met de volgende inhoud:

Hallo [eiseres sub 2] ,

verkopers willen graag voor vrijdag duidelijkheid hebben en de koopovereenkomst tekenen. Ze kunnen nietmeer wachten ivm aankoop van hun nieuwe woning. Ik hoop dat jullie hier begrip voor hebben.

Ik wil jullie absoluut niet onder druk zetten maar verkopers moeten deze week een koopovereenkomstgetekend hebben voor hun nieuwe woning hebben jullie inmiddels een reactie van de bank gehad?

Ik verwacht dat Sparkasse alles binnen 4 weken geregeld kan hebben gezien de ervaring bij andereklanten.

Hoor graag spoedig van jullie.

- 2.9. Op de e-mail van 13 juli 2022 reageert [eiseres sub 2] per e-mail van (donderdag) 14 juli 2022 (productie 12 van [eisers]) als volgt:

Hallo,

Ja dat begrijp ik wel. Het spijt me dat t zo loopt. Maar doordat we allemaal ziek zijn geweest is het allemaal een beetje anders gelopen dan gepland. Ik heb nog niemand kunnen bereiken bij de bank. Denk je dat het mogelijk is om vijf weken in te ruimen voorde financiering en een mogelijkheid in te ruimen om eventueel een bouwkundig onderzoek te kunnen doen. Dan kunnen we morgen tekenen en dan kan ik alles regelen als ik weer terug ben. Ik zou graag van de rest van mijn vakantie willen genieten zonder me drukte maken.

[gedaagde sub 2] reageert per e-mail van dezelfde dag (productie 13 van [eisers]), voor zover relevant, als volgt:

Hallo [eiseres sub 2] ,

Ik begrijp jullie natuurlijk ook en het is ook een vervelende situatie voor jullie.

Ik denk alleen dat jullie er vanuit gaan dat jullie over 5 weken alles geregeld moeten hebben met de financiering? Maar dat is niet zo. De financiering hoeft pas afgerond te zijn als we naar de notaris gaan in september.

Jullie hebben van de Sparkasse een bevestiging () dat jullie bij een koopprijs van 320.000 kunnen kopen mits de taxateur de waarde goed inschat. We zouden dit dus in de overeenkomst kunnen zetten. Dat is voor de verkopers ok. Een bouwkundige keuring is ook oke, maar ze willen wel zo snel mogelijk duidelijkheid hebben. Ik zou voor jullie dit kunnen regelen dan kan een bouwkundige begin volgende week langskomen. Natuurlijk mogen jullie ook zelf iemand regelen.

Verkopers willen graag meedenken maar ze willen begin augustus duidelijkheid hebben.

Laat me weten of jullie met bovenstaande akkoord kunnen gaan en of dat zo duidelijk is voor jullie? ()

Dus voorstel ontbindende voorwaarde indien de woning door een erkende taxateur minder geschat wordt dan de financiering. tot 5-08-22. en indien er bouwkundige gebreken aan de woning naar voren komen die ten tijden van de bezichtiging en bieding niet bekend zijn kunnen kopers ontbinden tot 28-07-22.

We zouden het fijn vinden als we spoedig iets vernemen.

2.10. Op 25 juli 2022 stuurt [eiseres sub 2] een e-mail aan [gedaagde sub 2] (laatste pagina van productie 1 van [gedaagden]) met de volgende inhoud:

Hallo [gedaagde sub 2] ,

We zijn sinds vandaag weer in het land. Kunnen we een afspraak maken? We zouden het huis ook graag nog eens zien

Door [gedaagde sub 2] is daarop aan [eisers] meegedeeld dat de eigenaren van de woning deze inmiddels aan een ander hadden toegezegd. Aan deze is de woning verkocht en geleverd. De uiteindelijke koopprijs lag onder het bedrag dat [eisers] hadden geboden.

3 Het geschil

3.1. [eisers] vorderen - samengevat - dat de rechtbank:

I. voor recht verklaart dat [gedaagden] onrechtmatig jegens [eisers] hebben gehandeld en uit dien hoofde aansprakelijk zijn voor de door [eisers] geleden en nog te lijden schade,

II. [gedaagden] hoofdelijk veroordeelt tot betaling van 32.500,00, althans 5.864,60, dan wel een ander door de rechtbank te bepalen of nader bij staat op te maken bedrag, vermeerderd met wettelijke rente,

III. [gedaagden] hoofdelijk veroordeelt tot betaling van 1.100,00 dan wel een ander bedrag aan buitengerechtelijke incassokosten, vermeerderd met wettelijke rente,

IV. [gedaagden] hoofdelijk veroordeelt in de proceskosten.

3.2. [gedaagden] voeren verweer. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

4 De beoordeling

4.1. [eisers] stellen dat [gedaagden] onrechtmatig jegens hen hebben gehandeld doordat zij de op hen rustende zorgplicht jegens [eisers] niet in acht hebben genomen. [gedaagden] zijn daarom volgens [eisers] aansprakelijk voor de schade die [eisers] te stellen hebben geleden. Ter onderbouwing van hun stelling voeren [eisers] verder het volgende aan.

Een makelaar die bemiddelt bij de verkoop van een onroerende zaak heeft niet alleen verplichtingen jegens de verkoper maar is ook gehouden om zorgvuldig te handelen bij de informatieverstrekking aan de (potentile) koper. De makelaar moet in dat kader handelen als een redelijk handelend en bekwaam makelaar. Dat hebben [gedaagden] hier nagelaten omdat zij [eisers] in de periode tussen 19 en 24 juli 2022 niet hebben geïnformeerd over het andere bod/de andere gegadigden en over het feit dat de koopovereenkomst met [eisers] mogelijk niet zal worden ondertekend. Zij hebben [eisers] daarmee ook

geen kans meer gegeven om in die periode de concept koopovereenkomst te ondertekenen. Daarmee hebben [gedaagden] in strijd gehandeld met hetgeen volgens het ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer een vakkundig makelaar betaamt. In dit kader kan worden verwezen naar een uitspraak van het tuchtcollege Makelaardij Nederland waaruit - kort gezegd - kan worden afgeleid dat, wanneer er sprake is van een mondelinge overeenstemming met een gegadigde (hier: [eisers]), het de makelaar niet vrij staat een bod van een andere partij te accepteren zonder enige actie van zijn kant. In dit geval hadden [gedaagden] [eisers] moeten informeren over het nieuwe bod/de andere gegadigden, aangezien:

- [eisers] geen bericht hebben mogen ontvangen van [gedaagden] waaruit kon worden afgeleid dat hen een fatale termijn was gegeven om bepaalde handelingen te ondernemen,
- [gedaagden] wisten dat [eisers] moeilijk bereikbaar waren door zowel hun vakantie als de opgelopen coronabesmetting.

Niettemin zijn [gedaagden] zelf overgegaan tot het zoeken van een andere partij en hebben zij vervolgens een koopovereenkomst tot stand laten komen, zonder [eisers] daarvan op de hoogte te brengen.

Bij dit alles speelt een rol dat [eisers] een, bij [gedaagden] bekende, beperkte kennis van zaken hadden, zodat van de makelaar een hoge mate van zorgvuldigheid wordt verwacht. [gedaagden] hadden [eisers] op 15 juli 2022 een aan de nadere afspraken aangepaste concept koopovereenkomst kunnen doen toekomen. Bij gebreke daarvan konden [eisers] er redelijkerwijs van uitgaan dat zij de reactie van Sparkasse konden afwachten.

- 4.2. [gedaagden] stellen - kort gezegd - onder meer dat het aan hen gemaakte verwijt niet terecht is. Zij stellen er alles aan te hebben gedaan om de door [eisers] gewenste koopovereenkomst tot stand te laten komen. Dat is er, volgens [gedaagden] , niet van gekomen omdat [eisers] na 14 juli 2022 niets meer van zich hebben laten horen en de verkopers [gedaagde sub 1] daarop opdracht hebben gegeven een andere koper te zoeken, in welke opdracht [gedaagde sub 1] is geslaagd.
- 4.3. De rechtbank zal bij de beoordeling ingaan op de vraag of de door [eisers] gemaakte verwijten voor zover gericht aan [gedaagde sub 1] terecht zijn. Immers was [gedaagde sub 1] de opdrachtnemer van de verkopers; [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] waren dat niet. Dat [gedaagde sub 2] en [gedaagde sub 3] voor een eventuele aansprakelijkheid van [gedaagde sub 1] hoofdelijk verbonden zijn, doet daar niet aan af. Bij die beoordeling stelt de rechtbank - net als partijen - voorop dat [gedaagde sub 1] zich, als opdrachtnemer van de verkopers, primair behoorde te laten leiden door de belangen van verkopers. Dit betekent niet dat [gedaagde sub 1] de belangen van [eisers] zonder meer mocht veronachtzamen. De voorliggende vraag is of [gedaagde sub 1] dat heeft gedaan, en wel op een wijze die als onrechtmatig jegens [eisers] moet worden beschouwd.
- 4.4. [gedaagden] hebben er terecht op gewezen dat de door [eisers] aangehaalde rechterlijke uitspraken alle zien op gevallen waarin een koop definitief tot stand is gekomen, de koper vervolgens teleurgesteld is over een eigenschap van het gekochte en (mede) de makelaar verwijt dat over die eigenschap onvolledig of onjuist is geïnformeerd. Het betreft dus gevallen waarin een koopovereenkomst tot stand is gekomen en het verwijt betrekking heeft op de informatievoorziening over het verkochte object zelf. Deze zaken zijn daarmee niet zodanig vergelijkbaar met de onderhavige zaak - waarin geen koopovereenkomst (met [eisers]) tot stand is gekomen en het verwijt (dus) niet een eigenschap van het verkochte betreft - dat de concrete oordelen en motiveringen die daaruit blijken relevantie hebben voor dit geschil. Eveneens terecht hebben [gedaagden] gesteld dat een tuchtrechtelijk gemaakt verwijt niet betekent dat er ook onrechtmatig is gehandeld (nog afgezien van de vraag of de betreffende tuchtrechtzaak voldoende vergelijkbaar was). Niettemin kan het oordeel van de tuchtrechter van belang zijn bij de beantwoording van de voorliggende vraag of [gedaagde sub 1] onrechtmatig heeft gehandeld.
- 4.5. Duidelijk is dat [eisers] in verregaande onderhandeling waren met de door [gedaagde sub 1] bijgestane verkopers van de woning. Tegelijkertijd was helder dat nog niet alles in kannen en kruiken

was, althans moest dat voor [eisers] duidelijk zijn. Er moesten nog definitieve afspraken worden gemaakt en/of vastgelegd over de termijn waarbinnen een beroep kon worden gedaan op het financieringsvoorboud en over de (eventuele gevolgen van een) bouwkundige keuring. Verder was duidelijk dat verkopers haast hadden. Dat blijkt expliciet uit de e-mails van [gedaagde sub 2] van 11, 13 en 14 juli 2022 (zie 2.7., 2.8. en 2.9.), waarin onder meer wordt gemeld dat verkopers uiterlijk vrijdag 15 juli 2022 een overeenkomst getekend wilden hebben. In het laatste e-mailbericht vraagt [gedaagde sub 2] ook tot twee keer toe om een (snelle) reactie (Laat me weten of jullie met bovenstaande akkoord kunnen gaan en We zouden het fijn vinden als we spoedig iets vernemen). Vervolgens melden [eisers] zich niet meer tot 25 juli 2022. Onder deze omstandigheden kan [gedaagde sub 1] niet met recht worden verweten dat zij in de tussenliggende periode is meegegaan in de wens van verkopers om, bij het uitblijven van een snelle reactie van [eisers] , een andere koper te zoeken zonder [eisers] daarin te kennen. Het lag immers op de weg van [eisers] om zich te melden en van [gedaagde sub 1] mocht niet worden verwacht dat zij dit, terwijl zij niet de belangenbehartiger van [eisers] was, nogmaals bij [eisers] onder de aandacht zou brengen. De omstandigheid dat in de laatste e-mail van [gedaagde sub 2] ook staat dat kopers begin augustus duidelijkheid [willen] hebben, maakt dit niet anders. Uit de rest van de e-mail blijkt duidelijk (genoeg) dat daarmee wordt bedoeld op het begin augustus uitgewerkt zijn van de voorgestelde ontbindende voorwaarden, zeker gelet op de eerdere mededeling dat het tekenen van de koopovereenkomst uiterlijk op 15 juli 2022 moest geschieden. De gestelde beperkte kennis van zaken aan de zijde van [eisers] leidt ook niet tot een ander oordeel. Niet gesteld of gebleken is dat het kunnen verwerken van de boodschap namens verkopers, inhoudend dat zij snel moesten handelen en snel van [eisers] wilden vernemen, kennis vergde die [eisers] niet hadden, laat staan dat [gedaagden] dat wisten of moeten begrijpen. Voor zover de coronabesmetting van [eisers] en hun verblijf in het buitenland [eisers] hebben gehinderd bij het spoedig kunnen reageren - daar is in de periode tot en met 14 juli 2022 overigens niet van gebleken - is dat niet een omstandigheid die voor risico van [gedaagde sub 1] komt.

In de aangehaalde tuchtrechtspraak zijn geen elementen te halen op grond waarvan niettemin kan worden geconcludeerd dat [gedaagde sub 1] onrechtmatig heeft gehandeld. In de daar aan de orde zijnde zaak was er kennelijk volledige overeenstemming tussen partijen, maar is de betrokken verkoopmakelaar daarna alsnog ingegaan op een hoger bod van een in principe afgefallen kandidaat. Een dergelijke situatie speelt hier niet. Hier is [gedaagde sub 1] immers ingegaan op de wens van haar opdrachtgever om een andere koper te zoeken nadat [eisers] zich niet meer meldde terwijl er nog geen volledige overeenstemming was bereikt (over de ontbindende voorwaarden), wat heeft geleid tot een koopovereenkomst tegen een lagere koopsom dan [eisers] hadden geboden.

De slotsom is dat het door [eisers] aan [gedaagde sub 1] gemaakte verwijt niet slaagt en dat [gedaagde sub 1] dus niet onrechtmatig heeft gehandeld. Het is begrijpelijk dat [eisers] teleurgesteld zijn en mogelijk hebben zij daadwerkelijk in de veronderstelling geleefd dat het geregeld was. Dat betekent, gegeven de aangehaalde feiten en omstandigheden, echter niet dat dit voor rekening en risico van [gedaagde sub 1] komt, in die zin dat haar onrechtmatig handelen kan worden verweten doordat zij dat niet heeft weten te voorkomen.

In het midden kan blijven of [gedaagde sub 1] na 14 juli 2022 maar vr de toezegging aan de uiteindelijke koper nog geprobeerd heeft telefonisch contact met [eisers] op te nemen, wat [gedaagden] stellen maar [eisers] betwisten.

4.6. Gelet op het onder 4.5. overwogene moet de vordering van [eisers] worden afgewezen. Niet hoeft te worden ingegaan op de vraag of [eisers] schade hebben geleden en zo ja, of het handelen of nalaten van [gedaagde sub 1] in causaal verband staat met die schade.

4.7. [eisers] zijn de partijen die ongelijk krijgen en zij zullen daarom hoofdelijk in de proceskosten worden veroordeeld. Tot aan dit vonnis worden de proceskosten aan de zijde van [gedaagden] , als volgt vastgesteld:

- griffierecht	2.837,00	
- salaris advocaat	1.532,00	(2,00 punten 766,00)
Totaal	4.369,00	

5 De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vorderingen van [eisers] af,
- 5.2. veroordeelt [eisers] hoofdelijk in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagden] , tot dit vonnis vastgesteld op 4.369,00, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de vijftiende dag na deze uitspraak tot de dag van volledige betaling,
- 5.3. verklaart dit vonnis wat betreft de onder 5.2. genoemde beslissing uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. B.R.M. de Bruijn en in het openbaar uitgesproken op 29 november 2023.

BdB