

ECLI:NL:RBNHO:2020:6035

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	05-08-2020
Datum publicatie	10-08-2020
Zaaknummer	C/15/293103 / HA ZA 19-570
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Vordering tot schadevergoeding bedrag verschil koopprijs en marktwaarde perceel grond, omdat makelaars niet zouden hebben medegedeeld dat verkopers hun levenspartners waren. Vordering afgewezen. Geen schade (want overbieden) en causaal verband.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Bewind
Zittingsplaats Alkmaar

zaaknummer / rolnummer: C/15/293103 / HA ZA 19-570

Vonnis van 5 augustus 2020 (bij vervroeging)

in de zaak van

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
JOS VELDBOER B.V.,
gevestigd te Langedijk,
eiseres,

advocaat mr. S.N. Peijnenburg te Purmerend,

tegen

1 [gedaagde 1],

wonende te [woonplaats 1],

2. [gedaagde 2],

wonende te [woonplaats 2],

gedaagden,

advocaat mr. C.A.M. Jansen te Rotterdam.

Partijen zullen hierna Veldboer en [gedaagden]. genoemd worden. Gedaagden zullen afzonderlijk ook [gedaagde 1] en [gedaagde 2] genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding met producties,
- de conclusie van antwoord met producties,
- het vonnis van 30 oktober 2019,
- het proces-verbaal van comparitie van 30 juni 2020 en de daarin genoemde comparitie-aantekeningen van mr. Jansen en
- de (fax)brief van 14 juli 2020 van Veldboer met opmerkingen over het proces-verbaal.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Veldboer exploiteert een onderneming aan de Mossel te Noord-Scharwoude. [gedaagde 1] en [gedaagde 2] zijn makelaars, kantoorhoudende te [plaats 1].

2.2. In juni 2016 heeft Veldboer als koper een koopovereenkomst gesloten betreffende het perceel gelegen aan de [adres] te [plaats 2] (hierna: het perceel) voor een koopprijs van € 150.000,00.

2.3. Bij brieven van 16 januari en 10 februari 2017 heeft Veldboer [gedaagden]. aansprakelijk gesteld.

3 Het geschil

3.1. Veldboer vordert dat de rechtbank bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:

- I. voor recht verklaart dat gedaagden zich onrechtmatig hebben gedragen door nimmer aan eiseres kenbaar te maken dat de verkopers van het perceel [adres] te [plaats 2] hun levenspartners waren,

II. gedaagden hoofdelijk veroordeelt om een bedrag ad € 52.000,- als schadevergoeding aan Veldboer te voldoen, dan wel een in goede justitie te bepalen schadevergoeding,

III. gedaagden hoofdelijk veroordeelt om over het hiervoor onder II. toe te wijzen bedrag aan eiseres wettelijke rente primair ex artikel 6:119a BW, subsidiair ex artikel 6:119 BW te voldoen vanaf 5 september 2016, althans een in goede justitie te bepalen datum, tot aan de dag der algehele voldoening,

IV. gedaagden hoofdelijk veroordeelt om aan eiseres aan buitengerechtelijke kosten primair een bedrag ad € 7.500,-, subsidiair een bedrag ad € 1.295,- althans een in goede justitie te bepalen bedrag te voldoen,

V. gedaagden hoofdelijk veroordeelt in de kosten van dit geding, waaronder salaris advocaat en de gebruikelijke nakosten.

3.2. Veldboer stelt – kort gezegd – dat zij het perceel heeft gekocht voor een prijs van € 150.000,-, terwijl het perceel slechts een marktwaarde van € 98.000,- heeft. Het is aan [gedaagden]. te wijten dat Veldboer een te hoge prijs heeft betaald. [gedaagden]. hebben namelijk niet medegedeeld aan Veldboer dat de verkopers van het perceel hun levenspartners waren. Als [gedaagden]. voorgaande mededeling wel hadden gedaan, dan had Veldboer niet aan [gedaagden]. aangegeven dat zij het perceel heel hard nodig had. Bovendien had Veldboer in dat geval een eigen makelaar benaderd voor de onderhandeling en een onderzoek naar de waarde van het perceel. Door voornoemd handelen van [gedaagden]. heeft Veldboer € 52.000,- schade geleden, namelijk het verschil tussen de koopprijs en de werkelijke waarde van het perceel.

3.3. [gedaagden]. concluderen tot afwijzing van de vordering en voert hiertoe – kort gezegd – het volgende aan. [gedaagden]. hebben niet onrechtmatig gehandeld jegens Veldboer. Veldboer wist namelijk van de relatie tussen de verkopers van het perceel en [gedaagden]. en heeft bovendien uit eigen beweging drie keer op het perceel geboden in 2016. Veldboer wilde het perceel 'koste wat het kost' verkrijgen. Veldboer had op elk moment een aankoopmakelaar kunnen inschakelen, maar heeft er zelf voor gekozen dat niet te doen. Daar komt bij dat Veldboer geen schade heeft geleden. Het taxatierapport waarmee Veldboer haar schade onderbouwd, is namelijk niet opgesteld door een deskundige op het gebied van bedrijfsonroerend goed en de in het rapport genoemde waarde op het moment van aankoop is te laag (€ 98.000,- in plaats van € 128.000,-). Overigens is de taxatiewaarde in deze zaak feitelijk niet van belang, omdat Veldboer zelf een hoger bedrag dan de waarde heeft geboden. Tenslotte betwisten [gedaagden]. dat er een causaal verband is tussen het gestelde onrechtmatig handelen en de vermeende schade. Zij voeren hiertoe aan dat, ook al hadden [gedaagden]. aan Veldboer medegedeeld dat de verkopers hun levenspartners waren, Veldboer niet anders had gehandeld dan zij nu gedaan heeft. Dat Veldboer het perceel namelijk graag wilde hebben, dus ook voor een hogere prijs dan de marktwaarde, blijkt namelijk alleen al uit het feit dat zij in 2016 drie keer een bod heeft gedaan, namelijk van € 80.000,-, € 120.000,- en € 150.000,-.

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

4 De beoordeling

4.1. Ter zitting heeft Veldboer betwist dat zij in 2016 een bod van € 150.000,- heeft gedaan. Volgens Veldboer werd dit bod gedaan door de verkopers van het perceel. [gedaagden]. hebben dit betwist en aangegeven dat dit een nieuwe stelling is van Veldboer die in de dagvaarding en eerdere tuchtrechtelijke procedures niet naar voren is gebracht. Volgens [gedaagden]. was het Veldboer die het bod heeft gedaan van € 150.000,-. De rechtbank is van oordeel dat Veldboer tegenover de gemotiveerde betwisting van [gedaagden]., onvoldoende heeft gesteld en onderbouwd dat zij in 2016 twee en niet drie keer een bod heeft gedaan, namelijk eerst € 80.000,-, daarna € 120.000,- en tenslotte € 150.000,-. Het staat daarmee vast dat Veldboer voornoemde drie biedingen heeft gedaan in 2016. Daarmee staat ook vast dat Veldboer boven de

marktwaaarde heeft geboden (waarbij in het midden kan blijven of de marktwaaarde € 98.000,- of € 128.000,- was). Alleen al op grond daarvan slaagt de vordering van Veldboer niet. De rechtbank volgt [gedaagden]. namelijk in hun standpunt dat overbieden niet gelijk staat aan schade. Veldboer heeft naar aanleiding van deze gemotiveerde betwisting slechts gesteld, en niet onderbouwd, dat de vergelijking met overbieden in de woningmarkt niet op gaat en niet relevant is. De rechtbank is van oordeel dat uit de feiten dat Veldboer meerdere keren heeft geboden en dat zij heeft overboden volgt dat het verschil tussen de betaalde koopprijs en de werkelijke (markt)waarde geen schade is. Door het overbieden door Veldboer is de marktwaaarde niet van belang bij het berekenen van eventuele schade aan de zijde van Veldboer. Uit het feit dat voorgaand verweer van [gedaagden]. slaagt, volgt dat niet is komen vast te staan dat Veldboer schade heeft geleden. Alleen al op grond hiervan wordt de vordering afgewezen.

4.1.1. Gelet op het voorgaande kan in het midden blijven of sprake is geweest van onrechtmatig handelen door [gedaagden]. met betrekking tot het al dan niet mondeling mededelen van het feit dat de verkopers van het perceel hun levenspartners waren. Indien overigens wel sprake zou zijn geweest van onrechtmatig handelen, dan is in die hypothetische situatie niet komen vast te staan dat er sprake was van een causaal verband tussen dit onrechtmatig handelen en de vermeende schade. Het staat namelijk vast dat Veldboer drie keer een bod heeft gedaan en dat zij het perceel graag wilde hebben. Dit laatste heeft zij ter zitting namelijk nog een keer benadrukt. Dat Veldboer anders zou hebben gehandeld indien [gedaagden]. bedoelde mededeling wel hadden gedaan, is dan ook niet aannemelijk.

4.2. Veldboer zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van [gedaagden]. worden begroot op:

- griffierecht 914,00

- salaris advocaat 2.148,00 (2,0 punten × tarief € 1.074,00)

Totaal € 3.062,00

5 De beslissing

De rechtbank

5.1. wijst de vorderingen af,

5.2. veroordeelt Veldboer in de proceskosten, aan de zijde van [gedaagden]. tot op heden begroot op € 3.062,00.

Dit vonnis is gewezen door mr. P.J. Jansen en bij vervroeging in het openbaar uitgesproken op 5 augustus 2020.¹

¹ type: IV coll: PJ
