

ECLI:NL:RBNHO:2023:941

Instantie	Rechtbank Noord-Holland
Datum uitspraak	08-02-2023
Datum publicatie	09-02-2023
Zaaknummer	C/15/327209 / HA ZA 22-248
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak
Inhoudsindicatie	Zorgplicht financieel adviseur met betrekking tot verlenging termijn voor inroepen financieringsvoorbehoud.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl JA 2023/50

Uitspraak

RECHTBANK Noord-Holland

Handel, Kanton en Insolventie
Zittingsplaats Haarlem

Zaaknummer: C/15/327209 / HA ZA 22-248

Vonnis van 8 februari 2023

in de zaak van

1 [eiser1],

2. [eiser2],

beiden wonende te [woonplaats],

eisende partijen,

advocaat: mr. M.B. Chylinska te Zaandam,

tegen

[gedaagde] (voorheen h.o.d.n. [gedaagde] FINANCE),

wonende te [woonplaats],
gedaagde partij,
advocaat: mr. W.K. Cheng te Amsterdam.

Partijen worden hierna [eiser1] c.s. en [gedaagde] genoemd.

1 De zaak in het kort

[gedaagde] heeft [eiser1] c.s. als financieel adviseur bijgestaan bij de aankoop van een woning. De termijn waarbinnen het financieringsvoorbehoud kon worden ingeroepen, is ongebruikt verstreken. [gedaagde] heeft namens [eiser1] c.s. tweemaal een financiering aangevraagd, die beide keren is afgewezen. Vervolgens is de koopovereenkomst ontbonden en hebben [eiser1] c.s. een boete van € 29.000 betaald aan de verkopers van de woning. Volgens [eiser1] c.s. heeft [gedaagde] zijn zorgplicht geschonden door de termijn voor het inroepen van het financieringsvoorbehoud niet te verlengen. Daardoor hebben [eiser1] c.s. schade geleden ter hoogte van de boete van € 29.000. [eiser1] c.s. vorderen dat [gedaagde] dit bedrag aan hen betaalt. [gedaagde] betwist dat hij zijn zorgplicht heeft geschonden en meent dat de schade volledig voor rekening van [eiser1] c.s. moet blijven. De rechtbank wijst de vordering van [eiser1] c.s. toe.

2 De procedure

2.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding, met producties,
- de conclusie van antwoord, met producties,
- het tussenvonnis van 24 augustus 2022,
- de nadere producties van [eiser1] c.s.,
- de mondelinge behandeling van 29 november 2022 en de aantekeningen die de griffier daarvan heeft gemaakt.

2.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

3 De feiten

3.1. In mei 2018 hebben [eiser1] c.s. een koopovereenkomst gesloten voor de woning aan de [adres] (hierna: de koopovereenkomst). De koopsom bedroeg € 290.000. De akte van levering zou worden gepasseerd op 5 september 2018. De koopovereenkomst bevat de volgende bepaling (hierna: het financieringsvoorbehoud):

" artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. *Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:*

- a. op 15 juni 2018 koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van KOOPSOM geen bindend aanbod tot een hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekende bankinstelling heeft verkregen (...)."*

3.2. Daarnaast bepaalt de koopovereenkomst – onder andere – het volgende over ontbinding van de koopovereenkomst:

" artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

(...)

11.2. (...) (...) *Bij ontbinding van de koopovereenkomst (...) zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een (...) terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren (...).*"

3.3. Na het sluiten van de koopovereenkomst hebben [eiser1] c.s. zich tot [gedaagde] gewend om hen bij te staan bij de aanvraag van de financiering van de aankoop van de woning. Op 25 mei 2018 hebben [eiser1] c.s. de koopovereenkomst per e-mail aan [gedaagde] gestuurd.

3.4. [gedaagde] heeft namens [eiser1] c.s. een aanvraag voor een hypothecaire financiering ingediend bij ABN AMRO Bank N.V. (hierna: ABN AMRO). Bij brief van 13 juni 2018 aan [gedaagde] heeft ABN AMRO geschreven dat zij nog een aantal documenten nodig heeft om de hypotheekaanvraag van [eiser1] c.s. te kunnen beoordelen. Bij brief van 22 juni 2018 aan [gedaagde] heeft ABN AMRO (nogmaals) geschreven dat zij nog een aantal documenten nodig heeft om de hypotheekaanvraag van [eiser1] c.s. te kunnen beoordelen. Bij brief van 29 juni 2018 aan [gedaagde] heeft ABN AMRO de hypotheekaanvraag van [eiser1] c.s. afgewezen.

3.5. Vervolgens heeft [gedaagde] namens [eiser1] c.s. een hypotheekaanvraag ingediend bij Nationale Nederlanden. Nationale Nederlanden heeft deze aanvraag medio juli 2018 afgewezen.

3.6. Op 18 juli 2018 hebben [eiser1] c.s. een waarborgsom van € 29.000 aan de notaris betaald.

3.7. Op 20 juli 2018 hebben de verkopers de koopovereenkomst ontbonden. De waarborgsom van € 29.000 is vervolgens als boete aan de verkopers uitgekeerd.

3.8. Bij brief van 12 juli 2021 hebben [eiser1] c.s. [gedaagde] aansprakelijk gesteld wegens schending van de zorgplicht en hem verzocht een bedrag van € 29.000 aan hen te betalen. [gedaagde] heeft dit bedrag niet betaald.

4 Het geschil

4.1. [eiser1] c.s. vorderen – samengevat – een verklaring voor recht dat [gedaagde] als financieel dienstverlener wanprestatie heeft gepleegd en zijn zorgplicht jegens [eiser1] c.s. heeft geschonden en – uitvoerbaar bij voorraad – veroordeling van [gedaagde] tot betaling aan [eiser1] c.s. van € 29.000, te vermeerderen met de wettelijke rente, en veroordeling van [gedaagde] in de proceskosten.

4.2. [gedaagde] voert verweer en concludeert tot afwijzing van de vorderingen van [eiser1] c.s., met uitvoerbaar bij voorraad te verklaren veroordeling van [eiser1] c.s. in de kosten van deze procedure.

4.3. Op de stellingen van partijen wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

5 De beoordeling

5.1. Het draait in deze procedure om de vraag of [gedaagde] toerekenbaar is tekortgeschoten in de

nakoming van de overeenkomst waarbij hij optrad als financieel adviseur voor [eiser1] c.s., doordat hij de op hem rustende zorgplicht heeft geschonden. De rechtbank is van oordeel dat dit het geval is. De rechtbank legt hierna uit waarom zij tot dit oordeel is gekomen.

- 5.2. Daarbij stelt de rechtbank voorop dat zij tot uitgangspunt neemt dat [gedaagde] (uitsluitend) optrad als financieel adviseur voor [eiser1] c.s. Voor zover [eiser1] c.s. hebben gesteld dat [gedaagde] ook fungeerde als aankoopmakelaar, hebben zij deze stelling onvoldoende onderbouwd. Uit niets blijkt dat [gedaagde] ook werkzaamheden als aankoopmakelaar heeft verricht of dat de opdracht van [eiser1] c.s. daarop zag. Dit wordt onderstreept door het feit dat [eiser1] c.s. [gedaagde] (pas) na het ondertekenen van de koopovereenkomst hebben benaderd.
- 5.3. Verder hebben [eiser1] c.s. tijdens de mondelinge behandeling toegelicht dat zij [gedaagde] niet zozeer verwijten dat hij hen niet heeft gewezen op het financieringsvoorbehoud of niet zelfstandig tijdig en voldoende concreet een beroep heeft gedaan op het financieringsvoorbehoud. Hun verwijt is veeleer dat [gedaagde] de termijn waarbinnen het financieringsvoorbehoud kon worden ingeroepen niet heeft verlengd. De rechtbank bespreekt daarom alleen dit laatste verwijt.

[gedaagde] heeft zijn zorgplicht geschonden

- 5.4. De rechtsverhouding tussen [eiser1] c.s. en [gedaagde] is te kwalificeren als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW). Op grond van artikel 7:401 BW moet een opdrachtnemer bij de uitvoering van zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen. Dit betekent dat een opdrachtnemer als een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot te werk moet gaan. Of in het concrete geval sprake is van een zorgplicht(schending) hangt af van de omstandigheden van het geval.
- 5.5. Naar vaste rechtspraak houdt een opdracht tot hypotheekbemiddeling, tenzij anders overeengekomen, geen verplichting voor de opdrachtnemer in om namens de opdrachtgever tijdig een financieringsvoorbehoud in te roepen dat is opgenomen in de koopovereenkomst. Ook behoort in het algemeen niet tot deze opdracht de verplichting om de termijn voor het tijdig inroepen van het bedoelde financieringsvoorbehoud te bewaken. Daarvoor is de koper namelijk zelf verantwoordelijk. Toch kan de zorgplicht onder omstandigheden meebrengen dat een financieel adviseur zich de belangen van zijn cliënten inzake het tijdig inroepen van het financieringsvoorbehoud aantrekt, tijdig waarschuwt voor het verstrijken van de termijn, zich zo nodig zelf inspant om verlenging van de termijn te verkrijgen en – indien dit niet gebeurt – zijn cliënten zodanig informeert en adviseert zodat deze nog in staat zullen zijn de schade die in de regel dreigt bij het niet verkrijgen van een financiering, te voorkomen of te beperken (Gerechtshof Den Haag 22 oktober 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:3110).
- 5.6. De rechtbank is van oordeel dat de zorgplicht in dit geval meebracht dat [gedaagde] zich de belangen van [eiser1] c.s. bij het tijdig inroepen van het financieringsvoorbehoud had moeten aantrekken en zich zo nodig zelf had moeten inspannen om verlenging van de termijn te verkrijgen. [gedaagde] was namelijk bekend met het financieringsvoorbehoud en de termijn van het inroepen daarvan. Ook was [gedaagde] ermee bekend dat [eiser1] c.s. niet werden bijgestaan door een andere deskundige en dat [eiser1] c.s. geen deskundigheid bezaten op het gebied van het verkrijgen van een hypothecaire financiering. Dat [eiser1] c.s. tweemaal eerder een woning hadden gekocht, maakt dit niet anders. Daaruit volgt namelijk nog niet dat zij (ook) deskundig waren op het gebied van het verkrijgen van een financiering of het inroepen van een financieringsvoorbehoud. Daarbij komt dat in dit geval op voorhand te verwachten was dat het verkrijgen van een financiering problematisch zou kunnen zijn. [eiser1] c.s. hadden hun toenmalige woning namelijk zonder toestemming van de hypotheekverstrekker verhuurd en dat zou voor een bank aanleiding kunnen zijn een financieringsaanvraag af te wijzen. Als [gedaagde] – zoals hij heeft aangevoerd – niet wist dat de woning was verhuurd omdat hij niet naar de stukken van de financieringsaanvraag had gekeken, dient dat voor zijn rekening te blijven. Daarbij komt dat [eiser1] c.s. hebben gesteld dat [gedaagde] wist van de verhuur omdat hij hen bij de aankoop van

die woning heeft bijgestaan en zij hem hebben verteld dat zij die woning zouden verhuren. [gedaagde] heeft dit onvoldoende gemotiveerd bestreden. Verder is van belang dat [gedaagde] bij de verkoop van een woning door [eiser1] c.s. de kopers heeft bijgestaan en destijds zelf namens de kopers heeft verzocht om verlenging van de termijn van het financieringsvoorbehoud. [gedaagde] had er daarom rekening mee moeten houden dat [eiser1] c.s. verwachtten dat [gedaagde] dat in dit geval ook voor hen zou doen. Hieraan doet niet af dat [gedaagde] dat destijds heeft gedaan omdat de kopers geen Nederlands spraken (en [eiser1] c.s. wel). Tot slot acht de rechtbank relevant dat [eiser1] c.s. een groot belang hadden bij het tijdig inroepen van het financieringsvoorbehoud. Zij zouden immers een boete van € 29.000 verschuldigd zijn aan de verkopers als na afloop van de termijn van het inroepen van het financieringsvoorbehoud bleek dat zij geen financiering voor de woning konden krijgen en de koopovereenkomst werd ontbonden.

5.7. De rechtbank is verder van oordeel dat [gedaagde] de op hem rustende zorgplicht heeft geschonden en licht dat als volgt toe.

5.8. Tussen partijen is niet in geschil dat [gedaagde] [eiser1] c.s. heeft gebeld op 13 juni 2018, nadat hij de brief van ABN AMRO had gekregen waarin stond dat de bank nadere documenten nodig had voor het beoordelen van de financieringsaanvraag (zie 3.4 hiervoor). Tijdens dat gesprek is het financieringsvoorbehoud aan de orde geweest en ook dat de termijn daarvoor twee dagen later, op 15 juni 2018, zou verstrijken. [eiser1] c.s. en [gedaagde] zijn het er echter niet over eens wat in dat telefoongesprek is besproken over het financieringsvoorbehoud en het verlengen van de termijn daarvan. Volgens [eiser1] c.s. heeft [gedaagde] tegen hen gezegd dat hij het zou gaan regelen. Volgens [gedaagde] heeft hij [eiser1] c.s. geadviseerd contact op te nemen met de verkopend makelaar om te vragen of de termijn voor het inroepen van het financieringsvoorbehoud zou kunnen worden verlengd en zouden [eiser1] c.s. dat ook (zelf) gaan doen.

5.9. Wat precies in het telefoongesprek is besproken, kan in het midden blijven. De rechtbank is namelijk van oordeel dat [gedaagde] in beide gevallen zijn zorgplicht heeft geschonden. Als [gedaagde] tegen [eiser1] c.s. heeft gezegd dat hij contact op zou nemen met de verkopend makelaar om te vragen om verlenging van de termijn voor het inroepen van het financieringsvoorbehoud, heeft hij zijn zorgplicht geschonden omdat uit niets blijkt dat hij dat vervolgens ook heeft gedaan. Als tussen partijen is besproken dat [eiser1] c.s. zelf contact op zouden nemen met de verkopend makelaar, had [gedaagde] – in het licht van de hiervoor onder 5.6 geschetste omstandigheden – erop moeten toezien dat [eiser1] c.s. een dergelijk verzoek tijdig en juist zouden doen. Bijvoorbeeld door (tijdig) navraag te doen bij [eiser1] c.s. of het was gelukt met het verzoek en wat het antwoord op het verzoek was, zodat hij eventueel nog zelf contact had kunnen opnemen met de verkopend makelaar om verlenging van de termijn te bespreken. Dat heeft [gedaagde] niet gedaan. Integendeel: [gedaagde] heeft aangevoerd dat hij pas enige tijd later van [eiser1] c.s. heeft vernomen dat het verzoek tot verlenging was afgewezen. Hij heeft dus niets gedaan om te verifiëren of de termijn was verlengd. Daarom heeft [gedaagde] ook in dat geval zijn zorgplicht jegens [eiser1] c.s. geschonden.

[gedaagde] moet schadevergoeding aan [eiser1] c.s. betalen

5.10. [eiser1] c.s. hebben gevorderd dat [gedaagde] de schade vergoedt die zij hebben geleden als gevolg van de zorgplichtschending door [gedaagde]. Deze schade bestaat volgens [eiser1] c.s. uit de boete van € 29.000 die zij hebben moeten betalen aan de verkopers omdat de koopovereenkomst is ontbonden. [gedaagde] heeft de hoogte van de schade en het causaal verband niet betwist. De rechtbank gaat er daarom vanuit dat [eiser1] c.s. als gevolg van de zorgplichtschending door [gedaagde] voor een bedrag van € 29.000 schade hebben geleden.

5.11. [gedaagde] heeft gesteld dat de schade volledig moet worden gedragen door [eiser1] c.s. omdat het hun eigen keuze was de koopovereenkomst op deze wijze te beëindigen. Ontbinding

was volstrekt niet nodig, aangezien de datum van de beoogde levering (5 september 2018) nog niet was verstreken. [eiser1] c.s. hadden [gedaagde] zijn werk moeten laten doen om alsnog een financiering te verkrijgen. [eiser1] c.s. wilden (echter) ontbinding van de koopovereenkomst omdat zij inmiddels een huurwoning toegewezen hadden gekregen, aldus [gedaagde].

5.12. De rechtbank verwerpt dit verweer van [gedaagde], dat zij opvat als een beroep op de eigen schuld van [eiser1] c.s. (artikel 6:101 BW). Vast staat dat de financieringsaanvraag van [eiser1] c.s. op het moment van het ontbinden van de koopovereenkomst door twee verschillende financiers was afgewezen. Het is dan ook niet aannemelijk dat een andere financier wél bereid zou zijn de aankoop van de woning te financieren. Weliswaar heeft [gedaagde] in dit verband gesteld dat het mogelijk is na twee afwijzingen alsnog een financiering te krijgen van een andere bank, maar deze stelling heeft hij niet onderbouwd, zodat de rechtbank hieraan voorbij gaat. Gelet op het voorgaande mochten [eiser1] c.s. er vanuit gaan dat zij niet de benodigde financiering voor de aankoop van de woning zouden krijgen en dat zij niet (op de datum van de beoogde levering) zouden kunnen voldoen aan hun verplichtingen onder de koopovereenkomst. De koopovereenkomst zou dus hoe dan ook worden ontbonden en [eiser1] c.s. zouden hoe dan ook een boete van € 29.000 verschuldigd worden. Het stond [eiser1] c.s. daarom vrij om in te stemmen met de ontbinding van de koopovereenkomst en met uitkering van de boete aan de verkopers, zelfs als de datum van de beoogde levering nog niet was verstreken. Dit wordt niet anders als [eiser1] c.s. de woning niet langer wilden kopen, omdat zij inmiddels een huurwoning toegewezen hadden gekregen (wat [eiser1] c.s. tijdens de mondelinge behandeling overigens hebben betwist). Dit verandert namelijk niets aan het gegeven dat [eiser1] c.s. op het moment van de beoogde levering niet zouden hebben kunnen voldoen aan hun verplichtingen onder de koopovereenkomst, waardoor de koopovereenkomst sowieso zou worden ontbonden en [eiser1] c.s. een boete van € 29.000 verschuldigd zouden worden.

5.13. Omdat het verweer van [gedaagde] niet slaagt, zal de rechtbank de vordering van [eiser1] c.s. tot vergoeding van hun schade van € 29.000 toewijzen.

[gedaagde] moet wettelijke rente betalen

5.14. Verder hebben [eiser1] c.s. wettelijke rente gevorderd over het bedrag van € 29.000 vanaf 1 augustus 2021. Ook deze vordering zal de rechtbank toewijzen, aangezien [gedaagde] op dat moment in verzuim was (artikel 6:83 aanhef en sub b BW).

Geen verklaring voor recht

5.15. Omdat de vordering tot betaling van schadevergoeding zal worden toegewezen, hebben [eiser1] c.s. geen belang meer bij de gevorderde verklaring voor recht. Deze vordering zal de rechtbank daarom afwijzen.

[gedaagde] moet de proceskosten van [eiser1] c.s. betalen

5.16. [gedaagde] is de partij die ongelijk krijgt en hij zal daarom in de proceskosten worden veroordeeld. Tot aan dit vonnis worden de proceskosten aan de zijde van [eiser1] c.s. als volgt vastgesteld:

- kosten van de dagvaarding	€ 138,94	
- griffierecht	€ 1.301,00	
- salaris advocaat	€ 1.532,00	(2 punten × € 766,-)
Totaal	€ 2.971,94	

6 De beslissing

De rechtbank

- 6.1. veroordeelt [gedaagde] tot betaling aan [eiser1] c.s. van een schadevergoeding van € 29.000, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW met ingang van 1 augustus 2021 tot de dag van volledige betaling,
- 6.2. veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, aan de zijde van [eiser1] c.s. tot dit vonnis vastgesteld op € 2.971,94,
- 6.3. verklaart deze veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad,
- 6.4. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. Y. Steeg-Tijms en in het openbaar uitgesproken op 8 februari 2023.