

ECLI:NL:RBNHO:2021:4577

Instantie Rechtbank Noord-Holland

Datum uitspraak 26-05-2021

Datum publicatie 09-06-2021

Zaaknummer 8882733 / CV EXPL 20-6306

Rechtsgebieden Civiel recht

Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie

Deze zaak gaat over de vraag of de verkoopmakelaar onrechtmatig heeft gehandeld door een melding van overlast met betrekking tot een te koop staand appartement niet aan de kopers door te sturen en door niet bij de kopers na te gaan wat de verkopers hierover tegen de kopers hebben gezegd. De kantonrechter komt – anders dan de tuchtrechter – tot het oordeel dat de verkoopmakelaar in dit geval zorgvuldig heeft gehandeld. Er is geen sprake van een onrechtmatige daad, zodat er geen aanleiding is voor een schadevergoeding.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-HOLLAND

Handel, Kanton en Bewind

locatie Alkmaar

Zaaknr./rolnr.: 8882733 / CV EXPL 20-6306 (SJ)

Uitspraakdatum: 26 mei 2021

Vonnis van de kantonrechter in de zaak van:

1.) [eiser 1]

wonende te [woonplaats 1]

2.) [eiser 2]

wonende te [woonplaats 2]

eisers

verder te noemen: [eisers]

gemachtigde: mr. P.J.M. Jong

tegen

1.) [gedaagde 1]

wonende te [woonplaats 3]

2.) de besloten vennootschap Balvers & Duinmaijer Makelaardij oz B.V.

gevestigd te Alkmaar

gedaagden

afzonderlijk verder te noemen: [gedaagde 1] en Balvers

gezamenlijk te noemen: Balvers c.s.

gemachtigde: mr. F.P.A. de Keizer

De zaak in het kort

Deze zaak gaat over de vraag of de verkoopmakelaar onrechtmatig heeft gehandeld door een melding van overlast met betrekking tot een te koop staand appartement niet aan de kopers door te sturen en door niet bij de kopers na te gaan wat de verkopers hierover tegen de kopers hebben gezegd. De kantonrechter komt – anders dan de tuchtrechter – tot het oordeel dat de verkoopmakelaar in dit geval zorgvuldig heeft gehandeld. Er is geen sprake van een onrechtmatige daad, zodat er geen aanleiding is voor een schadevergoeding.

1 Het procesverloop

- 1.1. [eisers] hebben bij dagvaarding van 16 november 2020 een vordering tegen Balvers c.s. ingesteld. Balvers c.s. hebben schriftelijk geantwoord.
- 1.2. Op 20 april 2021 heeft een zitting plaatsgevonden. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van wat partijen ter toelichting van hun standpunten naar voren hebben gebracht. [eisers] hebben gebruik gemaakt van pleitaantekeningen, die zijn overgelegd.
- 1.3. Voorafgaand aan de zitting hebben [eisers] bij brief van 15 februari 2021 nog stukken toegezonden.

2 Feiten

- 2.1. Balvers is een makelaarskantoor dat ook handelt onder de naam Broekman Makelaars.
- 2.2. Broekman Makelaars is de verkopend makelaar van het appartement aan het [adres] (hierna: het appartement).
- 2.3. Op 12 september 2019 heeft de bewoonster onder het appartement (hierna: de onderbuurvrouw) aan het algemene e-mailadres van Broekman Makelaars te Alkmaar een kopie gestuurd van haar e-mail aan de voorzitter van de Vereniging van Eigenaars van het appartementencomplex Ruusbroechhof met als onderwerp: [adres] .
- 2.4. Op 15 september 2019 hebben [eisers] het appartement gekocht voor € 197.000,00.
- 2.5. Op 18 en 20 september 2019 hebben [eisers] met de verkopers van het appartement gesproken.
- 2.6. Op 1 oktober 2019 is het appartement aan [eisers] geleverd.
- 2.7. Op 20 oktober 2019 en 4 november 2019 hebben [eisers] aan Balvers c.s. geschreven dat zij hun mededelingsplicht hebben geschonden, omdat zij niet hebben gemeld dat de verkopers een conflict met de onderbuurvrouw hadden en dat zij willen worden gecompenseerd voor de schade

die zij daardoor hebben geleden.

- 2.8. Op 16 december 2019 hebben [eisers] een klacht tegen Balvers c.s. ingediend bij de Raad van Toezicht voor NVM Makelaars (hierna: RvT).
- 2.9. Eind januari 2020 hebben [eisers] het appartement verkocht voor € 200.000,00. De levering heeft op 16 maart 2020 plaatsgevonden.
- 2.10. Bij uitspraak van 10 augustus 2020 heeft de RvT de klacht van [eisers] gegrond verklaard en Balvers c.s. een maatregel van berisping opgelegd, omdat niet is komen vast te staan dat [eisers] door Balvers c.s. in voldoende mate en in overeenstemming met regel 1 van de Erecode van de NVM zijn geïnformeerd en daarom wordt geconcludeerd dat Balvers c.s. in strijd met deze regel hebben gehandeld.
- 2.11. Bij brief van 13 september 2020 hebben [eisers] aan Balvers c.s. geschreven dat zij door de nalatigheid van Balvers c.s. € 22.328,90 aan schade hebben geleden.

3 De vordering

- 3.1. [eisers] vorderen dat de kantonrechter Balvers c.s. hoofdelijk veroordeelt tot betaling van € 24.713,37, te vermeerderen met de wettelijke rente en de proceskosten en de wettelijke rente daarover.
- 3.2. [eisers] leggen aan de vordering het volgende ten grondslag, kort weergegeven. Balvers c.s. hadden [eisers] op de hoogte moeten stellen van het conflict met de onderbuurvrouw. Zij hebben onrechtmatig gehandeld door dit bewust na te laten. [eisers] hebben door deze bewust inactieve opstelling van Balvers c.s. bij het sluiten van de koopovereenkomst gedwaald. [eisers] hebben door de nalatigheid van Balvers c.s. nadeel ondervonden. Dat nadeel komt uit op € 24.713,37.

4 Het verweer en de incidentele vordering tot vrijwaring

- 4.1. Balvers c.s. betwisten de vordering en voeren aan – samengevat – dat zij zich als redelijk handelend en bekwaam makelaar hebben gedragen en dat zij geen beroepsfout hebben gemaakt.
- 4.2. Balvers c.s. doen daarnaast een beroep op eigen schuld. [eisers] hebben geen vragen gesteld en niet bij de verkopers geprotesteerd toen zij werden geïnformeerd over de overlast, terwijl dit wel van hen mocht worden verwacht. Door deze nalatigheid moet de eventuele schade voor hun eigen rekening blijven. Ook hebben [eisers] niets gedaan om hun (dreigende) schade te beperken. Verder is de geclaimde schade niet juist berekend en zijn schadeposten opgevoerd die niet voor rekening van Balvers c.s. kunnen komen.
- 4.3. Balvers c.s. voeren ook aan dat [eisers] hebben nagelaten de verkopers aansprakelijk te stellen en als gedaagden op te roepen en dat die omstandigheid voor hun rekening moet komen. Voor het geval de kantonrechter dat anders ziet, voeren Balvers c.s. aan dat zij een incidentele vordering indienen.

5 De beoordeling

de vordering

- 5.1. Ter zitting hebben [eisers] verklaard dat zij hun vordering alleen baseren op een onrechtmatige daad en hebben zij het beroep op dwaling niet gehandhaafd. De kantonrechter moet daarom (alleen) beoordelen of Balvers c.s. een beroepsfout hebben gemaakt en daarmee onrechtmatig tegenover [eisers] hebben gehandeld.

- 5.2. De kantonrechter stelt het volgende voorop. De rechter moet bij het vaststellen van een beroepsfout een eigen beoordeling maken.¹ Als de rechter bij de beoordeling van het handelen van een makelaar tot een oordeel komt dat afwijkt van het oordeel dat de tuchtrechter heeft gegeven naar aanleiding van een klacht met betrekking tot datzelfde handelen, zal hij zijn oordeel zodanig moeten motiveren dat dit, ook in het licht van de beoordeling van de tuchtrechter, voldoende begrijpelijk is.² Bij het antwoord op de vraag of een makelaar ter zake van de uitoefening van zijn taak uit onrechtmatige daad aansprakelijk is, kan de burgerlijke rechter betekenis toekennen aan het oordeel van de tuchtrechter over het gewraakte handelen. Aan het oordeel van de tuchtrechter dat in strijd is gehandeld met de voor het desbetreffende beroep geldende normen en regels, kan niet zonder meer de gevolgtrekking worden verbonden dat de betrokkene civielrechtelijk aansprakelijk is wegens schending van een zorgvuldigheidsnorm.³
- 5.3. Een makelaar die bemiddelt bij de verkoop van een onroerende zaak heeft niet alleen verplichtingen jegens de verkoper/opdrachtgever, maar moet ook zorgvuldig handelen bij de informatieverstrekking aan de koper. Hij moet voordat hij inlichtingen aan de koper verstrekt, deze eerst op hun juistheid controleren. Uit de jurisprudentie volgt dat een verkoopmakelaar onrechtmatig jegens een koper handelt, als de makelaar jegens deze niet de zorgvuldigheid betracht die in de omstandigheden van het geval van de makelaar mag worden verwacht.
- 5.4. De kantonrechter moet daarom beoordelen of Balvers c.s. hebben gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar in gelijke omstandigheden mocht worden verwacht. De stelplicht en de bewijslast dat Balvers c.s. dit niet hebben gedaan en dus een beroepsfout hebben gemaakt, rusten op [eisers]
- 5.5. Het draait in deze zaak om de e-mail van de onderbuurvrouw van 12 september 2019. In deze e-mail meldt de onderbuurvrouw aan de VvE dat zij geluidsoverlast ervaart van de bewoners van het appartement, omdat zij met schoenen in huis rondliepen. Verder meldt de onderbuurvrouw dat er is gekozen voor een tussenoplossing, te weten: niet met schoenen in huis lopen. De onderbuurvrouw vraagt aan de VvE om te adviseren wat voor structurele oplossing mogelijk zou zijn, omdat het appartement te koop staat en zij vreest voor herhaling van de overlast door de nieuwe bewoners. De kantonrechter leidt uit de e-mail af dat het probleem van de overlast op dat moment voor de onderbuurvrouw was opgelost; zij schrijft namelijk dat de overlast bestond uit stampend geluid, dat er een tussenoplossing is gekomen en dat ze een oplossing wil voor het geval zij overlast van de nieuwe bewoners zal ervaren. Deze e-mail is zonder nadere toelichting in kopie naar het algemene e-mailadres van het verkoopkantoor van Balvers c.s. te Alkmaar gestuurd.
- 5.6. De kantonrechter is van oordeel dat de inhoud van deze e-mail niet zodanig is dat op Balvers c.s. de verplichting rustte om deze e-mail naar [eisers] door te sturen. In zoverre hebben Balvers c.s. niet onzorgvuldig gehandeld. Overigens blijkt uit de uitspraak van de RvT ook niet dat zij van oordeel is dat Balvers c.s. gehouden was deze e-mail naar [eisers] door te sturen. In zoverre wijkt de kantonrechter dus niet af van het oordeel van de RvT.
- 5.7. Dit laat onverlet dat een melding van overlast, zoals in de e-mail naar voren komt, op zich wel vóór het sluiten van de koopovereenkomst aan een koper moet worden gemeld, nadat de verkoopmakelaar de juistheid daarvan heeft gecontroleerd.
- 5.8. De kantonrechter overweegt in dit verband dat Balvers c.s. vóór het sluiten van de koopovereenkomst op 15 september 2019 kennis hadden kunnen nemen van de e-mail van 12 september 2019. Balvers c.s. stellen dat zij pas op 17 september 2019 inhoudelijk kennis hebben genomen van de e-mail van 12 september 2019, omdat de e-mail (op donderdag) aan een van haar vestigingen was gestuurd en vanwege een lang weekend op (dinsdag) 17 september 2019 intern aan [gedaagde 1] is doorgestuurd. Dit standpunt hebben [eisers] niet betwist, zodat de kantonrechter daarvan uitgaat. Verder is de kantonrechter van oordeel dat het niet aan Balvers c.s. is te wijten dat zij pas op 17 september 2019 kennis hebben genomen van de e-mail van 12 september 2019, omdat deze e-mail in kopie (als cc) naar een algemeen e-mailadres van een van de vestigingen van Balvers c.s. is gestuurd zonder nadere toelichting.

- 5.9. Ter zitting stellen [eisers] dat Balvers c.s. een 'draai' hebben gemaakt door eerst te zeggen dat zij vóór het sluiten van de koopovereenkomst niet op de hoogte waren van de e-mail van 12 september 2019, en door na confrontatie met de e-mail van 12 september 2019 te zeggen dat zij deze wel kenden en voor kennisgeving hebben aangenomen. Volgens [eisers] probeerden de verkopers en Balvers c.s. de kwestie klein te houden en weg te moffelen. Dit volgt, anders dan [eisers] menen, echter niet uit de e-mails van 25 oktober 2019 en 20 november 2019⁴ in combinatie met de brief van 22 november 2019⁵. Op 25 oktober 2019 schrijft [gedaagde 1] dat Broekman Makelaars voor het ondertekenen van de koopovereenkomst niet op de hoogte was van het conflict met de onderbuurvrouw. Op 20 november 2019 schrijft [gedaagde 1] dat hij vanwege ziekte, cursus, navraag verkopers nog niet aan een reactie is toegekomen. En op 22 november 2019 schrijft de advocaat van Balvers c.s. dat zij niet op de hoogte waren van het door [eisers] gestelde en dat de e-mail van 12 september 2019 dit niet anders maakt. De kantonrechter kan hierin, of in de verdere correspondentie, geen 'draai' ontdekken. Balvers c.s. hebben steeds gezegd dat zij vóór het sluiten van de koopovereenkomst niet van de overlastmelding op de hoogte waren. Balvers c.s. verwijzen in de brief van 22 november 2019 wel naar de e-mail van 12 september 2019, maar geven in deze brief niet aan wanneer zij inhoudelijk kennis hebben genomen van de e-mail. Dat staat ook niet in de door [eisers] genoemde e-mails.
- 5.10. Verder is de kantonrechter van oordeel dat [eisers] de stelling dat Balvers c.s. de kwestie probeerden klein te houden en weg te moffelen, niet hebben onderbouwd. Dat Balvers c.s. dat hebben gedaan, kan niet uit de stukken en het verhandelde ter zitting worden afgeleid. Aan deze stelling van [eisers] gaat de kantonrechter daarom ook voorbij.
- 5.11. Niet in geschil is dat Balvers c.s. de e-mail van de onderbuurvrouw meteen de volgende ochtend na kennisname (18 september 2019) naar de verkopers hebben doorgestuurd en de verkopers om uitleg hebben gevraagd. Balvers c.s. hebben gesteld dat deze uitleg overeenstemde met de informatie uit de e-mail van 12 september 2019. Deze stelling van Balvers c.s. vindt steun in de (onweersproken) e-mail van de verkopers van 18 november 2019.⁶ Daarin schrijft verkoper [xxx] dat hij op 18 september 2019 tegen [gedaagde 1] heeft gezegd dat er in het verleden klachten zijn geuit door de onderbuurvrouw maar deze kwestie is afgerond. Dit strookt met wat de onderbuurvrouw in haar e-mail zegt.⁷ De kantonrechter is van oordeel dat de zorgplicht van Balvers c.s. in dit geval niet zover gaat dat zij niet mochten afgaan op de mededelingen van de verkopers, omdat die grotendeels overeenstemmen met de informatie in de e-mail van 12 september 2019.
- 5.12. Het staat vast dat Balvers c.s. met de verkopers hebben afgesproken dat de verkopers de inhoud van de e-mail van 12 september 2019 met [eisers] zouden bespreken. Dat staat Balvers c.s. op zich vrij. Vast staat verder dat de verkopers dit op 18 september 2019 hebben gedaan. Dat was nog voor het aflopen van de bedenkttermijn, die tot en met 19 september 2019 liep.
- 5.13. Tussen partijen is in geschil wat er op 18 september 2019 is besproken. Volgens [eisers] hebben de verkopers hen niet geïnformeerd over de door de onderbuurvrouw ervaren geluidsoverlast. Dit hebben Balvers c.s. gemotiveerd weersproken. Balvers c.s. hebben in dit verband gewezen op de hiervoor genoemde e-mail van de verkopers van 18 november 2019, waarin staat dat verkoper [xxx] [eiser 2] (eiser onder 2) heeft geïnformeerd over de klachten van geluidsoverlast in het verleden door de onderbuurvrouw, dat deze bewoner een overspannen indruk maakte maar dat er sinds medio maart 2019 geen klachten meer zijn geuit. Gelet op deze gemotiveerde betwisting en het feit dat deze informatie overeenkomt met de informatie in de e-mail van de onderbuurvrouw van 12 september 2019, is het aan [eisers] om te stellen en te onderbouwen dat de aan hen meegedeelde informatie anders, niet juist en/of onvolledig is. Dat hebben zij niet voldoende gedaan. Daarbij speelt mee dat [eisers] niet eenduidig zijn over wat de verkopers hen op 18 september 2019 zouden hebben meegedeeld. In de brief aan Balvers c.s. van 20 oktober 2019 schrijven [eisers] dat door de verkoper zijdelings is aangegeven dat er ruzie is geweest met de buurvrouw. In de klacht aan de RvT geven [eisers] aan dat de verkoper terloops melding maakte van problemen die zich hadden voorgedaan met de onderbuurvrouw die regelmatig klaagde over geluidsoverlast en dat het de laatste tijd wel iets rustiger was. In de reactie op het verweerschrift in de procedure bij de RvT schrijven [eisers] dat terloops is gezegd dat een wat vreemde buurvrouw onder het appartement woonde, maar dat er niets meer speelde. En ter

zitting verklaren [eisers] dat de verkopers alleen maar hebben gezegd dat zij een wat aparte buurvrouw hadden en dat er over overlast niets is gezegd. De kantonrechter houdt het er daarom voor dat de verkopers op 18 september 2019 aan [eisers] hebben meegedeeld dat er in het verleden klachten van geluidsoverlast zijn geweest. In dit geval gaat de zorgplicht van Balvers c.s. niet zover dat zij bij [eisers] hadden moeten nagaan wat de verkopers precies tegen hen hebben gezegd.

- 5.14. De kantonrechter is verder van oordeel dat [eisers] onvoldoende hebben gesteld en onderbouwd dat Balvers c.s. meer wisten of hadden moeten weten of om een andere reden niet aan hun zorgplicht hebben voldaan.
- 5.15. De kantonrechter concludeert dat Balvers c.s. voldoende adequaat hebben gereageerd naar aanleiding van de e-mail van de onderbuurvrouw van 12 september 2019 en in die zin aan hun zorgplicht hebben voldaan. Gebleken is niet van een onrechtmatig handelen of nalaten van Balvers c.s. richting [eisers]
- 5.16. De kantonrechter zal de vordering daarom afwijzen.
- 5.17. De proceskosten komen voor rekening van [eisers] , omdat zij ongelijk krijgen.
de incidentele vordering tot vrijwaring
- 5.18. De kantonrechter overweegt dat de door Balvers c.s. in het lichaam van de conclusie van antwoord⁸ genoemde incidentele vordering om de verkopers in vrijwaring te mogen oproepen, niet anders kan worden opgevat dan als een voorwaardelijke incidentele vordering. Balvers c.s. hebben aan deze vordering immers de voorwaarde gesteld: *'Mocht u dit anders zien dan dient Balvers hierbij een incidentele vordering in [...]'*
- 5.19. Op grond van wat hierboven over de vordering van [eisers] is overwogen, komt de kantonrechter niet toe aan de beoordeling van de voorwaardelijk ingestelde incidentele vordering. De voorwaarde waaronder deze is ingesteld is namelijk niet vervuld.

6 De beslissing

De kantonrechter:

de vordering

- 6.1. wijst de vordering af;
- 6.2. veroordeelt [eisers] tot betaling van de proceskosten, die tot en met vandaag voor Balvers c.s. worden vastgesteld op een bedrag van € 996,00 aan salaris van de gemachtigde van Balvers c.s.;
- 6.3. verklaart dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad;
de voorwaardelijke incidentele vordering
- 6.4. verstaat dat deze vordering geen behandeling behoeft.
- Dit vonnis is gewezen door mr. I.H. Lips en op bovengenoemde datum in het openbaar uitgesproken in aanwezigheid van de griffier.

De griffier De kantonrechter

¹ Zie de uitspraak van de Hoge Raad van 15 november 1996, NJ 1997, 151.

² Zie de uitspraak van de Hoge Raad van 12 juli 2002, te vinden op www.rechtspraak.nl met zoekterm HR:2002:AE1532 (RvdW 2002, 122 / NJ 2003, 151).

³ Zie de uitspraak van de Hoge Raad van 13 oktober 2006, te vinden op www.rechtspraak.nl met zoekterm ECLI:NL:HR:2006:AW2080 (rov. 5.4.3).

⁴ Dagvaarding, productie 5, bijlage 7a en 7b.

⁵ Dagvaarding, productie 5, bijlage 7d.

⁶ Conclusie van antwoord, productie 4.

⁷ Zie hierboven onder 5.5.

⁸ Pagina 8, eerste alinea.
