

ECLI:NL:GHARL:2019:4365

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	21-05-2019
Datum publicatie	23-05-2019
Zaaknummer	200.245.807/01
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Tussenuitspraak
Inhoudsindicatie	Makelaar wordt aangesproken op zijn beroepsaansprakelijkheid vanwege schending zorgplicht, bestaande uit het laten verlopen van een termijn voor het inroepen van een recht van koop. Comparitie omdat behoefte bestaat aan meer inlichtingen over wat tussen partijen is overeengekomen en over welke schade al dan niet is veroorzaakt.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEWARDEN

locatie Leeuwarden

afdeling civil recht, handel

zaaknummer gerechtshof 200.245.807/01
(zaaknummer rechtbank Noord-Nederland 120707)

arrest van 21 mei 2019

in de zaak van

[appellant] ,
wonende en zaakdoende te [A] ,
appellant,
in eerste aanleg: eiser,

hierna: **[appellant]**,
advocaat: mr. G.M. Tiddens, kantoorhoudend te Groningen,

tegen

Koomans Makelaardij B.V.,
gevestigd te Drouwenerveen,
geïntimeerde,
in eerste aanleg: gedaagde,
hierna: **Koomans**,
advocaat: mr. J.H. van Vliet, kantoorhoudend te Wageningen.

1 Het geding in eerste aanleg

Voor het geding in eerste aanleg verwijst het hof naar de inhoud van de vonnissen van 3 januari 2018 en 18 juli 2018 die de rechtbank Noord-Nederland, locatie Assen, heeft gewezen.

2 Het geding in hoger beroep

2.1 Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep d.d. 6 september 2018, met grieven,
- de memorie van antwoord.

2.2 Vervolgens hebben partijen de stukken voor het wijzen van arrest overgelegd en heeft het hof arrest bepaald.

2.3 [appellant] vordert in het hoger beroep samengevat de vernietiging van het vonnis van 18 juli 2018 en opnieuw rechtdoende de veroordeling van Koomans tot betaling van een bedrag van € 194.851,36, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 januari 2017, met veroordeling van Koomans in de proceskosten van beide instanties.

3 Het geschil en de beslissing in eerste aanleg

3.1 [appellant] heeft in eerste aanleg samengevat gevorderd de veroordeling van Koomans tot betaling van € 194.851,36, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 1 januari 2017, met veroordeling van Koomans in de proceskosten.

3.2 [appellant] heeft aan zijn vordering - samengevat en voor zover van belang - ten grondslag gelegd dat Koomans in de op haar rustende zorgplicht uit de gesloten overeenkomst van opdracht

tekort is geschoten door de in de erfpachtcontracten bepaalde termijn voor het inroepen van het recht van koop van de erfpachtgronden niet tijdig, dat is vóór 1 september 2016, tegenover Fagoed in te roepen.

- 3.3 De rechtbank heeft bij vonnis van 18 juli 2018 de vordering van [appellant] afgewezen en hem veroordeeld in de proceskosten.
- 3.4 De rechtbank heeft daartoe samengevat overwogen dat Koomans zijn zorgplicht niet heeft geschonden omdat Koomans binnen twee weken nadat [appellant] hem daarvoor op 26 augustus 2016 heeft gebeld, met de aankoopopdracht aan de slag is gegaan, dat [appellant] hem daarbij de erfpachtcontracten niet ter hand heeft gesteld maar dat Koomans die uit haar archief heeft moeten opzoeken, dat onvoldoende is onderbouwd dat de aankoop van de erfpachtgronden na november 2015 eerder is besproken dan op 26 augustus 2016, dat het te ver voert om van Koomans als redelijk handelend makelaar te verwachten dat zij al in november 2015 de erfpachtcontracten op termijnen had gecontroleerd, dat daarbij betrokken moet worden dat [appellant] ondernemer is en op de hoogte moet zijn geweest van de inhoud van de door hem aangegane erfpachtcontracten en de daarin bepaalde termijnen en dat Koomans verschillende pogingen heeft ondernomen om alsnog met Fagoed tot een oplossing te komen.

4 De beoordeling

- 4.1 [appellant] heeft zes grieven, genummerd I tot en met VI, opgeworpen tegen het vonnis van 18 juli 2018. De grieven I tot en met V vallen allen het oordeel van de rechtbank aan dat Koomans haar zorgplicht tegenover [appellant] niet heeft geschonden. Grief VI is een uitvloeisel van de eerdere grieven en keert zich tegen het dictum, de veroordeling van [appellant] in de proceskosten daaronder begrepen.
- 4.2 In hun stellingen hebben partijen aandacht besteed aan wat tussen hen is besproken in november 2015 onderscheidenlijk in augustus 2016, althans op 26 augustus 2016, over de door [appellant] van Koomans verlangde werkzaamheden en wat dienaangaande tussen hen is overeengekomen. Het hof heeft behoefte aan verdere inlichtingen daarover en zal daartoe een comparitie van partijen gelasten.
- 4.3 Gelet op het debat van partijen over het al dan niet bestaan van schade en de eventuele omvang daarvan, daaronder begrepen het debat over de stelling van Koomans dat [appellant] bij een niet verkopen van de gronden te Buinerveen niet kon beschikken over (voldoende) middelen om de gronden te Tweede Exloërmond te verwerven, heeft het hof eveneens behoefte om hierover nadere inlichtingen te verkrijgen. Ook daartoe zal de comparitie van partijen worden benut.
- 4.4 Bij de comparitie zal tevens een schikking worden beproefd.
- 4.5 Iedere verdere beslissing wordt aangehouden.

De beslissing

Het hof, recht doende in hoger beroep:

bepaalt dat partijen, aldus [appellant] in persoon en Koomans vertegenwoordigd door iemand die van de zaak op de hoogte en tot het geven van de verlangde inlichtingen in staat is en bevoegd is tot het aangaan van een schikking, samen met hun advocaten, zullen verschijnen voor het hof, die daartoe zitting zal houden in het paleis van justitie aan het Wilhelminaplein 1 te Leeuwarden op een nader door deze te bepalen dag en tijdstip, om inlichtingen te geven als onder 4.2 en 4.3

vermeld en opdat kan worden onderzocht of partijen het op een of meer punten met elkaar eens kunnen worden;

bepaalt dat partijen de verhinderdagen van partijen en hun advocaten in de maanden juli 2019 tot en met oktober 2019 zullen opgeven op de roldatum 4 juni 2019, waarna dag en uur van de comparitie (ook indien voormelde opgave van een of meer van partijen ontbreekt) door het hof zullen worden vastgesteld;

bepaalt dat indien een partij bij gelegenheid van de comparitie van partijen nog een proceshandeling wenst te verrichten of producties in het geding wenst te brengen, deze partij ervoor dient te zorgen dat het hof en de wederpartij uiterlijk twee weken voor de dag van de zitting een afschrift van de te verrichten proceshandeling of de in het geding te brengen producties hebben ontvangen;

houdt iedere verdere beslissing aan;

Dit arrest is gewezen door mr. W.F. Boele, mr. H. de Hek en mr. D.H. de Witte en is door de rolraadsheer, in tegenwoordigheid van de griffier, in het openbaar uitgesproken op 21 mei 2019.