

ECLI:NL:RBGEL:2021:7241

Instantie	Rechtbank Gelderland
Datum uitspraak	08-09-2021
Datum publicatie	13-01-2022
Zaaknummer	C/05/374537 / HA ZA 20-468
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig Op tegenspraak
Inhoudsindicatie	Overeenkomst met makelaar. Geen woonbestemming maar agrarische bestemming. Makelaar niet aansprakelijk, overeenkomst met koper was al gesloten..
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK GELDERLAND

Team kanton en handelsrecht

Zittingsplaats Arnhem

zaaknummer / rolnummer: C/05/374537 / HA ZA 20-468

Vonnis van 8 september 2021

in de zaak van

1 [eiser sub 1] ,

wonende te [woonplaats] ,

2. [eiseres sub 2],

wonende te [woonplaats] ,

eisers,
advocaat mr. W.P.G. Verstappen te Eindhoven,

tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

VAN ANKEN MAKELAARDIJ O.G. B.V.,

gevestigd te Nijmegen,

gedaagde,

advocaat mr. M.J.R. Maas te Deventer.

Partijen zullen hierna [eisers] en Van Anken genoemd worden.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 18 november 2020
- het proces-verbaal van mondelinge behandeling van 18 mei 2021 en de daarin genoemde stukken.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De kern van het geschil

Op een door [eisers] verkochte woning bleek geen woonbestemming maar de bestemming 'agrarisch' te rusten. Het geschil draait om de vraag of makelaar Van Anken jegens [eisers] aansprakelijk is nu zij geen onderzoek heeft verricht naar de bestemming van de woning.

3 De feiten

3.1. Sinds februari 2008 was [eisers] eigenaar van het perceel met de door hem bewoonde woning gelegen aan het adres [adres 1] (hierna: de woning). In de overdrachtsakte van 1 februari 2008, door middel waarvan de woning aan [eisers] is geleverd, was vermeld dat het registergoed werd geleverd als woonhuis.

3.2. In juli 2018 bestond bij [eisers] het voornemen om de woning te verkopen. Hij nam daarop contact op met Van Anken om zich te laten voorlichten over zijn mogelijkheden en om een indicatie te krijgen van de waarde van de woning. Van Anken heeft de woning op 31 juli 2018 bezichtigd en heeft de waarde van de woning vervolgens getaxeerd op € 445.000,00.

3.3. Op of kort na 24 augustus 2018 heeft [eisers] Van Anken gebeld om een afspraak te maken voor het geven van een verkoopopdracht aan Van Anken. Hierop is een afspraak gemaakt voor een bespreking op 11 september 2018 om 9:00 uur.

3.4. Eind augustus 2018 is [eisers] benaderd door zijn burens, die inmiddels van zijn verkoopplannen op de hoogte waren. Zij gaven aan dat vrienden van hen, de heer [koper 1] en mevrouw [koper 2], mogelijk geïnteresseerd waren in aankoop van de woning en vroegen of deze contact met [eisers] mochten opnemen. [eisers] ging hiermee akkoord. Nadat zij de woning op 2 en 4 september 2018 hadden bezichtigd en nadat een bouwkundige keuring had plaatsgevonden, hebben de heer [koper 1] en mevrouw [koper 2] (hierna; de kopers) op 9 september 2018 een bod van € 446.000,-- op de woning uitgebracht. [eisers] heeft dit bod geaccepteerd.

3.5. Tijdens de geplande bespreking op 11 september 2018 heeft [eisers] Van Anken op de hoogte gesteld van de identiteit van de kopers en de hoogte van de overeengekomen koopprijs. Vervolgens heeft [eisers] met Van Anken een overeenkomst van opdracht gesloten. In de opdrachtbevestiging is onder meer het volgende vermeld, waarbij de schuin gedrukte passages handmatig zijn ingevuld:

"De opdrachtgever heeft op *11-9-2018* aan het NVM-lid een door deze aanvaarde opdracht verstrekt tot het verlenen van diensten bij de ~~verkoop van~~ *afwikkeling van de verkoop van de woning aan [adres 1]* .

Met betrekking tot de hoogte van de tarieven zijn de opdrachtgever en het NVM-lid het volgende overeengekomen: € 1.500,- inclusief BTW.

1. Tenzij uit doorhalingen anders blijkt, stemt de opdrachtgever ermee in dat:

a. (...)

b. Het NVM-lid kosten maakt zoals hieronder vermeld (...)

- (...)

- kosten van onderzoek naar de juridische bepaaldheid van het object max.

inclusief BTW *NVT*

1. Het object is ~~te aanvaarden~~ *per wordt aanvaard per voor kerst 2018*

2. De ~~vraagprijs~~-*koopsom* is bepaald op €446.000,-

(...)

11. Tevens zal de makelaar de aankoopakte van de aan te kopen woning [adres 2] controleren en zonodig aanpassingen verrichten."

3.6. In vervolg op de bespreking van 11 september 2018 heeft [eisers] Van Anken het door hem ingevulde "Vragenformulier voor de verkoop van een woning" toegestuurd. Hierin heeft [eisers] vermeld dat hij de woning op dat moment gebruikte als woning/praktijk. De vraag of dat gebruik volgens de gemeente was toegestaan, heeft [eisers] met "Ja" beantwoord.

3.7. Op 14 september 2018 zond Van Anken per mail de eerste concept-versie van de koopovereenkomst aan [eisers] en aan de kopers. Vervolgens heeft tussen [eisers] en Van Anken enige correspondentie plaatsgevonden over de bestuursrechtelijke status van de aanbouw aan de woning. In de correspondentie heeft [eisers] onder meer aan Van Anken kenbaar gemaakt dat het perceel waarop de woning gesitueerd is, aanvankelijk deel uitmaakte van een groter perceel, waarop zich ook kassen bevonden. Nadat het perceel in 2006 of 2007 was gesplitst, heeft [eisers] de woning met tuin gekocht, zo gaf hij aan. De aanbouw aan de woning bleek in overeenstemming te zijn met de bestuursrechtelijke bepalingen.

3.8. De definitieve versie van de koopovereenkomst, opgesteld door Van Anken, is op 20 september 2018 door de kopers en op 25 september 2018 door [eisers] ondertekend. De datum van levering was bepaald op 3 januari 2019.

3.9. Op 19 november 2018 berichtten de kopers Van Anken dat hun architect had ontdekt dat op de

woning blijktens het geldende bestemmingsplan geen woonbestemming maar een agrarische bestemming rustte. De consequentie hiervan was dat de locatie alleen agrarisch mocht worden gebruikt en dat alleen agrarische bedrijfswoningen permanent bewoond mochten worden. Van Anken heeft [eisers] hiervan eveneens op 19 november 2018 op de hoogte gesteld.

3.10. Nadat hij door hun advocaat was aangeschreven, is [eisers] in onderhandeling getreden met de kopers teneinde te komen tot levering van de woning en te voorkomen dat hij de overeengekomen boete van € 44.600,00 in verband met niet nakomen van zijn verplichtingen verschuldigd zou zijn. In het kader van die onderhandelingen heeft hij kosten gemaakt voor de inschakeling van een advocaat, een taxateur en een architect. Ook heeft hij legeskosten betaald voor de aanvraag van een vergunning om de woning te gebruiken als 'burgerwoning'. Uiteindelijk is [eisers] met de kopers overeengekomen dat de koopprijs zou worden verlaagd naar € 426,0000,00 en dat de levering zou worden verzet naar 10 april 2019. [eisers] houdt Van Anken aansprakelijk voor de gemaakte kosten en voor de schade als gevolg van verlaging van de koopprijs en uitstel van de levering van de woning.

4 Het geschil

4.1. [eisers] vordert samengevat - veroordeling van Van Anken tot betaling van een bedrag van € 34.137,27 aan schadevergoeding en een bedrag van € 1.116.37 aan buitengerechtelijke kosten, beide bedragen vermeerderd met wettelijke rente, en veroordeling van Van Anken in de proceskosten inclusief nakosten.

4.2. Van Anken voert verweer.

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

5 De beoordeling

5.1. [eisers] legt aan zijn vorderingen ten grondslag dat Van Anken als makelaar op grond van artikel 7:401 BW verplicht was de zorg van een goed opdrachtnemer in acht te nemen en dat zij hierin tekort is geschoten. Een redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar dient het bestemmingsplan te raadplegen, de bestemming te controleren, daarvan op de hoogte te zijn en koper en verkoper daarvan op de hoogte te stellen en volledig te informeren, aldus [eisers] . Door dit na te laten heeft Van Anken niet alleen haar verplichtingen uit hoofde van de overeenkomst van opdracht verzaakt, maar ook gehandeld in strijd met hetgeen volgens ongeschreven regels in het maatschappelijk verkeer betaamt. [eisers] verwijst hiervoor naar een uitspraak van de Rechtbank 's-Hertogenbosch van 7 april 2004 (ECLI:NL:RBSHE:2004:AS3546). In het onderhavige geval gold de verplichting om het bestemmingsplan te raadplegen en de bestemming te controleren volgens [eisers] des te meer, omdat hij Van Anken op de hoogte had gesteld van de ontwikkelingen en veranderingen met betrekking tot het perceel waarop de woning was gelegen en het omringende gebied. Doordat Van Anken de bestemming niet heeft gecontroleerd, heeft zij een onjuiste koopovereenkomst opgesteld, waardoor [eisers] schade heeft geleden. Hij kon immers niet voldoen aan de bepaling in de koopovereenkomst dat hij een onroerende zaak met woonbestemming zou leveren en was genoodzaakt kosten te maken en een lagere koopprijs te accepteren om alsnog tot levering van de woning over te kunnen gaan.

5.2. Welke verplichtingen voor Van Anken uit de overeenkomst van opdracht voortvloeiden, wordt allereerst bepaald door de inhoud van die overeenkomst. Van Anken heeft zich er in dit verband op beroepen dat die overeenkomst een beperkte strekking had, namelijk het opstellen van de koopovereenkomst en het begeleiden van de afwikkeling van de koop, te weten: het proces na het tekenen van de koopovereenkomst. Omdat bemiddeling bij de verkoop niet van haar werd

verlangd, was een gereduceerd tarief overeengekomen. Uit de inhoud van de overeenkomst van opdracht, zoals hiervoor onder punt 3.5 weergegeven, blijkt dat partijen inderdaad een beperkte mate van dienstverlening door Van Anken zijn overeengekomen. Deze betrof blijkens de doorhaling geen dienstverlening bij de verkoop maar slechts de afwikkeling van een mondeling met de kopers gesloten overeenkomst. Anders dan [eisers] stelt, stonden de essentialia van de koopovereenkomst (de identiteit van de kopers, het object, de koopprijs en de verwachte periode van overdracht) al vast. Nu met de kopers al overeenstemming was bereikt, bestond er voor Van Anken geen verplichting om nader onderzoek te verrichten naar de bestuursrechtelijke status van de woning. Dat Van Anken geen onderzoek zou doen naar de juridische bepaaldheid van het object blijkt overigens ook uit de overeenkomst, waarin is vastgelegd dat het maken van kosten hiervoor niet van toepassing wordt geacht.

- 5.3. [eisers] heeft aangevoerd dat in dit geval sprake was van bijzondere omstandigheden, die voor Van Anken aanleiding hadden moeten vormen om onderzoek naar de bestuursrechtelijke status van de woning te doen. Hij beroept zich er in dit verband op dat hij aan Van Anken kenbaar heeft gemaakt dat het perceel waarop de woning staat aanvankelijk deel uitmaakte van een gebied waarin glastuinbouw plaatsvond en dat dus een agrarische bestemming had. Voorts had Van Anken, een kantoor met meer dan 30 jaar ervaring in en om Nijmegen, op basis van haar ervaring volgens [eisers] bedacht moeten zijn op een agrarische bestemming. Van Anken heeft hiertegen aangevoerd dat er voor haar geen aanleiding was te twifelen aan de bestuursrechtelijke bestemming van de woning. Allereerst omdat in de (voorgaande) akte tot levering van de woning aan [eisers] uit 2008 stond vermeld dat het onroerend goed een woonbestemming had. En voorts omdat [eisers] zelf in het vragenformulier had vermeld dat hij de woning gebruikte als woning/praktijk en dat dat gebruik volgens de gemeente was toegestaan. En ten slotte omdat [eisers] zelf gedurende 10 jaar in de woning had gewoond zonder dat hiertegen van de zijde van de gemeente Nijmegen iets was ingebracht. Verder heeft Van Anken zich erop beroepen dat de regionale ontwikkelingsplannen voor het betreffende gebied juist voorzien in het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming en dat zich in de omgeving van de woning reeds (andere) woningen bevinden waarop een woonbestemming rust, hetgeen door [eisers] niet is betwist. Dit alles in aanmerking genomen was er naar het oordeel van de rechtbank geen aanleiding voor Van Anken om onderzoek te verrichten naar de bestemming die op de woning rustte of [eisers] te informeren dat onderzoek daarnaar was aangewezen. Van handelen in strijd met hetgeen in het maatschappelijk verkeer betaamt is daarmee ook geen sprake.
- 5.4. Van Anken heeft verder nog betwist dat het gestelde nalaten in de uitvoering van de opdracht van dienstverlening tot schade heeft geleid. Wanneer Van Anken wel had gesignaleerd dat op de woning een agrarische bestemming rustte en dat had gemeld, had [eisers] diezelfde aanpassingen in de koopovereenkomst moeten accepteren en dezelfde kosten moeten maken, als hij nu heeft gedaan. Voorts heeft Van Anken aangevoerd dat de concessies die [eisers] aan de kopers heeft gedaan, onverplicht waren, omdat bij de koop van een woning op de koper het risico rust ten aanzien van de bestemming. Nu de vorderingen van [eisers] zullen worden afgewezen omdat deze de grondslag niet kunnen dragen, komt de rechtbank aan de beoordeling van die verweren echter niet toe.
- 5.5. [eisers] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld. De kosten aan de zijde van Van Anken worden begroot op: € 2.042,00 aan griffierecht en € 1.442,00 aan salaris advocaat (2 punten × tarief € 721,00), in totaal € 3.484,00. De nakosten zullen worden toegewezen volgens het geldende tarief.

6 De beslissing

De rechtbank

6.1. wijst de vorderingen af,

6.2. veroordeelt [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] hoofdelijk - aldus dat wanneer de een betaalt, de ander in zoverre zal zijn bevrijd - in de proceskosten, aan de zijde van Van Anken tot op heden begroot op € 3.484,00, te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,

6.3. veroordeelt [eiser sub 1] en [eiseres sub 2] , eveneens hoofdelijk, in de na dit vonnis ontstane kosten, begroot op € 163,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat zij niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis hebben voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 85,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot aan de voldoening,

6.4. verklaart dit vonnis wat betreft de kostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.L. Braaksma en in het openbaar uitgesproken op 8 september 2021.