Makelaar heeft aan zorgplicht voldaan door cliënt te adviseren juridisch advies in te winnen

Op 9 juli 2014 verstrekt eiseres opdracht tot bemiddeling bij verhuur van een woning, aan gedaagde 1. Gedaagde 1 is als makelaar werkzaam bij gedaagde 3. De opdracht omvat op grond van de overeenkomst de volledige dienstverlening.

Eiseres is met de huurder in november 2016 de huur van de woning overeengekomen op basis van de Leegstandswet. In het kader van de verhuurbemiddelingsopdracht heeft gedaagde 3 een (standaard) huurovereenkomst opgesteld voor de woning. Op verzoek van de huurder heeft eiseres een recht van eerste koop laten opnemen.

Begin 2017 was er sprake van serieus geïnteresseerden voor de koop van het perceel. Gedaagde 3 heeft de huurder hieromtrent geïnformeerd. De huurder heeft niet gereageerd op de vraag of zij interesse had in koop van de woning.

Eind 2017 is eigenaar van een naastgelegen perceel geïnteresseerd geraakt in het perceel van eiseres. Ditmaal stelt de huurder, na navraag van gedaagde 3, dat zij nog steeds dubt en dus nog geen antwoord kan geven op de vraag of zij de woning wil kopen. De huurder geeft verder aan dat hij ervan uitgaat dat verder conform het huurcontract door eiseres wordt gehandeld.

Op 5 januari 2018 is het perceel verkocht. Eiseres heeft zich verplicht het perceel, dus ook de woning, vrij van huur te leveren.

De huurder heeft gedaagde 3 medegedeeld dat hij meent dat artikel 15.11 (het recht van eerste koop) van de huurovereenkomst geschonden is. Op 12 januari 2018 is door eiseres op advies van gedaagde 3 aan de huurder de woning conform artikel 15.11 van de huurovereenkomst aangeboden.

Uiteindelijk oordeelt de voorzieningenrechter dat de huurder de levering van het gekochte (waaronder de woning) aan de koper moet gedogen. De koper maakt echter wel aanspraak op € 64.350 jegens eiseres wegens een contractuele boete.

Eiseres stelt  gedaagde 3, vertegenwoordigd door gedaagde 1, aansprakelijk voor geleden schade ad € 60.675,79.

**Het geschil**

Eiseres vordert voor recht te verklaren dat gedaagde 3 toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de bemiddelingsovereenkomst en gedaagde te veroordelen de geleden schade aan eiseres te vergoeden.

Eiseres stelt dat gedaagde 3 niet heeft voorkomen dat voorzienbare juridische complicaties met ernstige financiële gevolgen zijn uitgebleven bij de verkoop van het onroerend goed, dat deels was verhuurd.

**De beoordeling**

Eiseres verwijt gedaagde 3 dat zij hem al op 5 januari 2018 de koopovereenkomst heeft laten tekenen en hem vervolgens het advies gegeven heeft alsnog de huurder bij brief van 12 januari 2018 te wijzen op zijn eerste recht van koop.

De rechtbank kan eiseres niet volgen in zijn stelling dat, ondanks dat de huurder het aanbod niet tijdig accepteert, sprake is van een kettingreactie die in gang is gezet door de brief van 12 januari 2018 waarvan de negatieve financiële gevolgen voor rekening van gedaagde 3 moeten komen.

De juridische strijd die is ontbrand kan naar het oordeel van de rechtbank niet worden toegerekend aan het advies van gedaagde 3 om de brief van 12 januari 2018 te versturen. Gedaagde 3 heeft immers naar aanleiding van de reactie van de huurder op die brief aangegeven dat eiseres juridisch advies diende in te winnen. Daarmee heeft gedaagde 3 voldaan aan haar zorgplicht, omdat het geven van (dergelijk) juridisch advies onmiskenbaar niet tot haar expertise behoort, maar zij er op grond van de toepasselijke algemene voorwaarden wel voor diende zorg te dragen dat tijdig juridische aspecten opgepakt zouden (kunnen) worden, aldus de rechtbank.

**De beslissing**

De rechtbank wijst de vorderingen af.