

ECLI:NL:RBROT:2021:12822

Instantie	Rechtbank Rotterdam
Datum uitspraak	22-12-2021
Datum publicatie	24-12-2021
Zaaknummer	C/10/607150 / HA ZA 20-1055
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Beroepsfout makelaar wegens het verkopen van twee woningen voor een te lage prijs? Omvang zorgplicht makelaar. Geen beroepsfout, geen schadevergoeding.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

—

vonnis

RECHTBANK ROTTERDAM

Team handel en haven

zaaknummer / rolnummer: C/10/607150 / HA ZA 20-1055

Vonnis van 22 december 2021

in de zaak van

[naam eiser] ,

wonende te [woonplaats eiser],

eiser,

advocaat mr. I.J. van Meggelen te Spijkenisse,

tegen

1. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

[naam gedaagde 1], h.o.d.n. [naam bedrijf],
gevestigd te [vestigingsplaats gedaagde 1],
gedaagde,
advocaat mr. R. Bosman te Rotterdam,

2. **[naam gedaagde 2]**,

wonende te [woonplaats gedaagde 2],
gedaagde,
niet verschenen.

Eiser zal hierna [naam eiser] worden genoemd. Gedaagden zullen [naam gedaagde 1] en [naam gedaagde 2] worden genoemd.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- de dagvaarding van 26 oktober 2020, met producties;
- de conclusie van antwoord van [naam gedaagde 1], met producties;
- de brief van 10 juni 2021 van [naam eiser], met producties;
- het proces-verbaal van mondelinge behandeling van 28 juni 2021.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De feiten

2.1. [naam eiser] was gehuwd met [naam gedaagde 2] in gemeenschap van goederen. In juli 2015 is de echtscheiding uitgesproken.

2.2. In de gemeenschap zaten onder meer een woning, gelegen aan [adres 1] (hierna: [adres 1]), en een woning, gelegen aan [adres 2] (hierna: [adres 2]).

Ten aanzien van [adres 2]

2.3. Na de echtscheiding is [naam gedaagde 2] een procedure gestart tegen [naam eiser]. In het vonnis van deze rechtbank van 30 mei 2018 is - onder meer - bepaald dat [naam eiser] zijn medewerking moest verlenen aan het in verkoop brengen en verkopen van [adres 2] aan een derde door een door [naam gedaagde 2] aan te wijzen makelaar, mits de koopprijs was gelegen binnen de door de makelaar vast te stellen bied- en laatprijs.

2.4. Begin juni 2018 is [naam 1] van [naam gedaagde 1] door [naam gedaagde 2] benaderd met de vraag of hij kon helpen bij de verkoop van [adres 2].

2.5. Na een bezoek aan de woning heeft [naam 1] op 8 juni 2018 aan [naam gedaagde 2] en [naam eiser] een verkoopofferte doen toekomen. In de offerte is aangegeven dat de woning in de staat

waarin deze zich op dat moment bevond € 500.000,00 moest kunnen opbrengen met een minimale opbrengst van € 470.000,00.

- 2.6. Daarna is er een opdracht tot dienstverlening gegeven aan [naam gedaagde 1]. Deze opdracht luidt - voor zover relevant - als volgt:

"(...)

De vraagprijs is bepaald op € 499.000,00 k.k.

(...)

Met betrekking tot de kosten en de tarieven zijn opdrachtgever en [naam bedrijf] het volgende overeengekomen:

1. De courtage, die [naam bedrijf] in rekening brengt bij de opdrachtgever voor het tot stand brengen van de transactie zal berekend worden op basis van 1,1 % inclusief BTW.

Bij verkoop aan de twee bekenden zal er € 2.500,- inclusief BTW in rekening gebracht worden.(...)"

- 2.7. Op 3 augustus 2018 is met instemming van [naam gedaagde 2] een koopovereenkomst gesloten met [naam echtpaar 1] voor de verkoop van [adres 2] voor een bedrag van € 490.000,00. De levering van de woning heeft plaatsgevonden op 1 november 2018. Het vonnis van 30 mei 2018 is in de plaats getreden van de wilsverklaring van [naam eiser].

Ten aanzien van [adres 1]

- 2.8. Bij e-mail van 4 juni 2018 heeft [naam eiser] [naam gedaagde 2] als volgt bericht:

"Beste [naam gedaagde 2],

Hierbij verzoek ik u vriendelijk om medewerking te verlenen om het pand aan [adres 1] snel te verkopen. Zoals je weet heeft het pand heel veel onderhoud nodig. Er is een offerte bijgevoegd voor onderhoud van 87.717 euro. Daarnaast is er een offerte voor de riolering van 3000 euro. De werkzaamheden moeten z.s.m. worden uitgevoerd i.v.m. problemen in de woning. De huurders hebben gedreigd naar de Gemeente te stappen. Als er een aanschrijving komt zijn we nog verder van huis.

(...)

De taxatie waarde van de woning - iedere makelaar kan die bekijken op de site van NWWI door het vullen van de postcode en taxatie nummer- is 191.000 euro. Er zitten huurders in het pand die niet weg willen.

191.000 is de officieel geregistreerde waarde in verhuurde staat. De huurders vragen ieder 10.000 euro om te vertrekken. Dat is dan in totaal 30.000 euro.

Al met al is het dus verstandig om de woning te verkopen. (...)

Er zijn een paar kopers die het pand direct willen kopen. Alleen een ervan wil het kopen en ons vrijwaren van alle gebreken. Dat is Bovast BV. Hij bied nu 220.000 euro voor het pand in de huidige staat. Bij verkoop zijn wij verplicht om alle gebreken te melden aan de koper anders kunnen er dikke claims eruit voortvloeien waar niemand op zit te wachten.

Mijn dringende verzoek is om je medewerking te verlenen om het pand aan Bovast BV te verkopen. Bij iedere andere koper verwacht ik diverse claims vanwege de slechte staat van de woning.

(...)"

- 2.9. Op 13 juni 2018 heeft [naam gedaagde 2] [naam 2] van [naam gedaagde 1] benaderd om de verkoop van [adres 1] te begeleiden. Het pand bestond uit drie appartementen die op dat moment werden verhuurd. [naam 2] heeft [naam gedaagde 2] na een bezoek aan het pand een

verkoopofferte voorgelegd. In de offerte heeft [naam 2] voor het pand in verhuurde staat een bieden vanaf-prijs geadviseerd van € 190.000,00 k.k.

- 2.10. Er is een koopovereenkomst gesloten met [naam echtpaar 2] voor de verkoop van [adres 1] voor een bedrag van € 280.000,00 (in verhuurde staat). De levering van het pand heeft plaatsgevonden op 5 november 2018.

3. Het geschil

- 3.1. [naam eiser] vordert samengevat - om bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad te bepalen dat:

- I. primair: [naam gedaagde 1] een beroepsfout heeft gemaakt en toerekenbaar tekort is geschoten in haar verplichting jegens [naam eiser], [naam gedaagde 1] daarmee wanprestatie heeft gepleegd en daarmee is gehouden de schade die [naam eiser] heeft geleden van € 215.000,00 te vergoeden;
- II. subsidiair: [naam gedaagde 1] een onrechtmatige daad heeft gepleegd jegens [naam eiser] en de schade van € 215.000,00 die [naam eiser] heeft geleden dient te vergoeden;
- III. meer subsidiair: [naam gedaagde 1] naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid gehouden is de schade van € 215.000,00 die [naam eiser] heeft geleden te vergoeden;
- IV. primair en subsidiair: het bedrag dat door [naam gedaagde 1] dient te worden voldaan, wordt vermeerderd met de wettelijke rente;
- V. [naam eiser] wordt veroordeeld in de kosten van het geding.

- 3.2. Ter zitting heeft [naam eiser] uitgelegd dat hij niets van [naam gedaagde 2] vordert maar haar uitsluitend in de procedure heeft betrokken omdat zij op die manier als deelgenoot in de gemeenschap eenvoudig van de zaak op de hoogte kan blijven.

- 3.3. Het verweer van [naam gedaagde 1] strekt tot afwijzing van de vorderingen van [naam eiser] met veroordeling van [naam eiser] bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

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

4. De beoordeling

Het geding tegen [naam gedaagde 1]

- 4.1. [naam eiser] verwijt [naam gedaagde 1] dat zij toerekenbaar tekort is geschoten in de nakoming van de tussen hen gesloten bemiddelingsovereenkomst, althans onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld door [adres 2] en [adres 1] te verkopen voor een verkoopprijs die (ver) onder de marktwaarde lag, met als gevolg dat [naam eiser] schade heeft geleden bestaande uit het verschil tussen de verkoopprijs en de marktwaarde.
- 4.2. Ter onderbouwing van dit verwijt stelt [naam eiser] dat [naam gedaagde 1] de op haar rustende (contractuele en buitencontractuele) zorgplicht ten opzichte van hem niet is nagekomen. [naam gedaagde 1] heeft hem er niet op gewezen dat de verkoopprijzen van de woningen niet marktconform waren en [naam gedaagde 1] heeft zich niet ingespannen om voor beide woningen een koper te vinden die de woningen voor de meest gunstige verkoopprijs wilden kopen.
- 4.3. Ten aanzien van de op een makelaar rustende zorgplicht overweegt de rechtbank als volgt.

4.3.1. Een makelaar dient de zorgvuldigheid in acht te nemen die in de gegeven omstandigheden van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Deze zorgplicht houdt onder meer in dat een bij de verkoop van een woning bemiddelende makelaar de verkoper dient te adviseren over de prijs die de woning bij verkoop kan opbrengen, over de wijze waarop en tegen welke prijs de woning in de markt wordt gezet en daarna in samenspraak met de verkoper bepaalt tegen welke prijs de woning uiteindelijk wordt verkocht. Onderdeel van de afspraken tussen makelaar en verkoper kan zijn dat de makelaar de woning voor de meest gunstige (lees: hoogste) verkoopprijs probeert te verkopen, maar dit hoeft niet zo te zijn. Verkopers kunnen ter zake ook andersluidende wensen hebben.

4.3.2. Het voorgaande brengt mee dat, anders dan [naam eiser] stelt, de zorgplicht van een makelaar niet zonder meer inhoudt dat een makelaar voor de verkoper de beste koper met de hoogste verkoopprijs moet zoeken, noch dat een makelaar zich niet door de verkoper mag laten (ver)leiden bij het bepalen van de waarde van de woning.

4.4. Tegen de achtergrond van deze norm zal de rechtbank het verwijt dat [naam eiser] [naam gedaagde 1] maakt, beoordelen.

Woning aan [adres 2]

4.5. [naam gedaagde 1] heeft het volgende gesteld ten aanzien van de opdracht tot verkoop en de daadwerkelijke verkoop van de woning. Na ontvangst van de verkoopofferte heeft [naam gedaagde 2] [naam gedaagde 1] laten weten dat zij de woning zo snel mogelijk wilde verkopen en dat zij de woning daarom eerst voor € 500.000,00 wilde aanbieden aan twee kandidaten uit haar eigen kennissenkring die hun interesse in de woning al kenbaar hadden gemaakt. Dit volgt ook uit de opdracht tot dienstverlening waarin is opgenomen dat bij verkoop aan een van de twee bekenden € 2.500,00 inclusief btw in rekening zou worden gebracht. Als verkoop op die wijze geen doorgang zou vinden, dan zou het reguliere courtagetarief gelden. Met één van deze twee partijen is vervolgens overeenstemming bereikt over een verkoopprijs van € 500.000,00 onder voorbehoud van een bouwkundige keuring. Uit het bouwkundig onderzoek bleek vervolgens dat het herstellen van alle gebreken een forse kostenpost vormde. De potentiële koper heeft daarna kenbaar gemaakt de woning nog steeds te willen kopen maar dan voor € 490.000,00. [naam gedaagde 2] is met dit aanbod akkoord gegaan omdat snelheid en zekerheid voor haar prioriteit hadden, en zij weinig medewerking van [naam eiser] verwachtte bij een openbare verkoop van de woning. [naam gedaagde 2] kon deze keuze ook maken gelet op het vonnis van de rechtbank van 30 mei 2018 en de door [naam gedaagde 1] vastgestelde bied- en laatprijzen.

4.6. [naam eiser] heeft deze door [naam gedaagde 1] gestelde gang van zaken niet betwist, zodat de rechtbank hiervan uitgaat bij haar beoordeling. Voorts neemt de rechtbank bij haar beoordeling in aanmerking dat onbetwist door [naam gedaagde 1] is gesteld dat [naam eiser] van begin af aan bij het verkooptraject betrokken was en de verkoopofferte ook met hem is gedeeld, en dat [naam eiser] in die periode nooit kenbaar heeft gemaakt dat hij zich niet kon vinden in de voorgestelde verkoopprijs, maar juist herhaaldelijk (zelfs tijdens de bouwkundige keuring) op alle gebreken en slechte staat van onderhoud van de woning wees. Uitgaande van deze gang van zaken is de rechtbank van oordeel dat [naam gedaagde 1] niet in strijd met de op haar rustende zorgplicht als makelaar heeft gehandeld. [naam gedaagde 1] heeft in overleg met [naam gedaagde 2] als (een van) de opdrachtgever(s) van [naam gedaagde 1] voor de verkoop van de woning, de woning verkocht op de door [naam gedaagde 2] voorgestelde wijze en tegen een verkoopprijs waar [naam gedaagde 2] mee akkoord was. In die periode heeft [naam gedaagde 1] van [naam eiser] ook nooit een signaal gekregen dat hij, anders dan [naam gedaagde 2], de woning voor een hogere prijs wilde verkopen.

4.7. Het oordeel van de rechtbank had wellicht nog anders kunnen luiden als was gebleken dat de

uiteindelijke verkoopprijs zo ver onder de marktwaarde lag dat [naam gedaagde 1] als redelijk handelend en redelijk bekwaam makelaar [naam gedaagde 2] (en [naam eiser]) voor verkoop van de woning tegen deze verkoopprijs had moeten behoeden. Hiervan is evenwel geen sprake. Vaststaat dat de woning op 23 augustus 2018 is getaxeerd op € 500.000,00 (door Taxatiebureau Rotterdam op verzoek van de uiteindelijke koper in verband met de financieringsaanvraag) en dat de woning op 22 januari 2018 is getaxeerd voor € 515.000,00 (door [naam makelaar] op verzoek van [naam eiser]). In aanmerking nemende dat [naam gedaagde 1] onbetwist heeft gesteld dat voor verschillen in waardebepalingen van verschillende taxateurs een bandbreedte geldt waarbij 10% plus of min de waarde acceptabel wordt geacht, is niet komen vast te staan dat met een verkoopprijs van € 490.000,00 de woning ver beneden de marktwaarde is verkocht.

4.8. De overige door [naam eiser] aangevoerde stellingen en in het geding gebrachte stukken ter onderbouwing van de marktwaarde van de woning leggen onvoldoende gewicht in de schaal om tot een ander oordeel te komen. Ten aanzien van het rapport [naam makelaar] van 9 oktober 2018, blijkt welk rapport de woning is getaxeerd op € 550.000,00, geldt dat door [naam gedaagde 1] onbetwist is gesteld dat deze taxatie heeft plaatsgevonden nadat de woning en de tuin waren opgeknapt, zodat deze taxatie niet representatief is voor de waarde van de woning op het moment van verkoop. Ten aanzien van de in het geding gebrachte waardeschattingen van internetaanbieders geldt dat de rechtbank met [naam gedaagde 1] van oordeel is dat hieraan, in vergelijking met de taxaties van erkende taxateurs (die in deze zaak ook beschikbaar zijn), weinig waarde toekomt nu deze schattingen tot stand zijn gekomen zonder dat de woning is gezien. Ten aanzien van de in dezelfde periode verkochte vergelijkbare woning in dezelfde buurt voor een bedrag van € 585.000,00 heeft [naam 1] ter zitting verklaard dat het verschil in prijs wordt verklaard door de omstandigheid dat die woning op de markt is gezet en de marktwerving zijn werk heeft kunnen doen, terwijl die woning niet het nadeel had van de omstandigheid dat [naam eiser] de woning tegenover eenieder als onaantrekkelijk presenteerde. De rechtbank acht het plausibel dat hierdoor een hogere verkoopprijs voor die woning is gerealiseerd.

4.9. Naar de rechtbank begrijpt, legt [naam eiser] aan zijn stelling dat sprake is van een onrechtmatige daad van [naam gedaagde 1] jegens hem ook nog ten grondslag dat [naam eiser] reeds in de beginfase had aangegeven graag in de woning te blijven wonen, en dat [naam gedaagde 1] daar geen medewerking aan heeft verleend. Het lag op de weg van [naam eiser] om gemotiveerd te stellen dat en waarom deze omstandigheid een onrechtmatige daad van [naam gedaagde 1] oplevert en dat [naam eiser] als gevolg van die onrechtmatige daad schade heeft geleden. Nu [naam eiser] dit heeft nagelaten, ligt de vordering tot vergoeding van schade op grond hiervan eveneens voor afwijzing gereed.

4.10. Meer subsidiair stelt [naam eiser] dat de schade die hij heeft geleden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid voor vergoeding in aanmerking komt. Ter onderbouwing hiervan stelt [naam eiser] dat hij erop mocht vertrouwen dat [naam gedaagde 1], die door middel van een vonnis van de rechtbank de opdracht had gekregen de woning te verkopen, dit op een correcte en voor [naam eiser] (en [naam gedaagde 2]) meest gunstige manier zou doen. Nu [naam gedaagde 1] dit niet heeft gedaan, dient de schade die [naam eiser] hierdoor lijdt voor vergoeding in aanmerking te komen. Onder verwijzing naar hetgeen de rechtbank heeft overwogen onder 4.5 tot en met 4.8, is de gevorderde schade ook niet op deze grondslag toewijsbaar.

Pand aan [adres 1]

4.11. [naam gedaagde 1] heeft het volgende gesteld ten aanzien van de verkoop van de woning. [naam gedaagde 2] wendde zich tot [naam 2] nadat zij zich onder druk gezet voelde door [naam eiser] om medewerking te verlenen aan de verkoop van het pand voor € 220.000,00 aan [naam 3] van Bovast B.V. [naam gedaagde 2] heeft [naam 2] in dit verband de e-mail van 4 juni 2018 van [naam eiser] aan haar laten zien (zie rechtsoverweging 2.8). Na het uitbrengen van de verkoopofferte aan [naam gedaagde 2] liet zij aan [naam 2] weten dat een bekende van [naam eiser], interesse had getoond in het pand en een voorstel deed voor de aankoop daarvan voor €

280.000,00. [naam gedaagde 2] heeft vervolgens contact gehad met haar advocaat en die heeft haar geadviseerd om op het voorstel in te gaan. Op verzoek van [naam gedaagde 2] heeft [naam 2] deze verkoop verder begeleid en een koopovereenkomst opgesteld die door partijen, waaronder ook [naam eiser], is ondertekend.

- 4.12. De hiervoor gestelde gang van zaken is door [naam eiser] niet weersproken zodat de rechtbank dit als vaststaand aanneemt. Voorts neemt de rechtbank bij haar beoordeling in aanmerking dat blijkens een in opdracht van [naam eiser] opgesteld taxatierapport van [naam makelaar] van 9 februari 2018, dat door [naam gedaagde 1] is overgelegd bij conclusie van antwoord, de waarde van [adres 1] in verhuurde staat op dat moment was getaxeerd op € 191.000,00 en in onverhuurde staat op € 270.000,00.

Uitgaande van de uit het voorgaande voortvloeiende feiten en omstandigheden heeft [naam eiser] onvoldoende feiten en omstandigheden aangevoerd ter onderbouwing van zijn stelling dat [naam gedaagde 1] onrechtmatig jegens hem heeft gehandeld door de woning voor € 280.000,00 te verkopen. Immers, vaststaat dat [naam gedaagde 1] in overleg met [naam gedaagde 2], de opdrachtgever van [naam gedaagde 1] voor de verkoop van de woning, de woning heeft verkocht op de door [naam gedaagde 2] voorgestelde wijze en tegen een verkoopprijs waar [naam gedaagde 2] mee akkoord was en dat [naam eiser] de koopovereenkomst mede heeft ondertekend. Hierbij geldt bovendien dat de woning is verkocht voor een aanmerkelijk hogere prijs dan de prijs waarvoor [naam eiser], blijkens zijn e-mail van 4 juni 2018 aan [naam gedaagde 2], de woning niet lang daarvoor wilde verkopen, en dat er een taxatie ligt van een erkende taxateur van ongeveer een half jaar voor de verkoop die uitkomt op lagere bedragen dan de verkoopprijs van € 280.000,00.

Het voorgaande wordt niet anders door de enkele stelling van [naam eiser], onder verwijzing naar overgelegde waardeschattingen van internetaanbieders en een mogelijke koper die meer zou hebben willen betalen, dat het pand meer waard was dan waarvoor het is verkocht.

- 4.13. Het voorgaande in aanmerking nemende, zullen de vorderingen van [naam eiser] worden afgewezen.

- 4.14. [naam eiser] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

- 4.15. De kosten aan de zijde van [naam gedaagde 1] worden begroot op:

- griffierecht € 4.131,00
- salaris advocaat € 4.982,00 (2,0 punten × tarief € 2.491,00)

Totaal € 9.113,00

- 4.16. De gevorderde nakosten, alsmede de gevorderde wettelijke rente over de proceskosten en de nakosten, zullen worden toegewezen op de wijze als in het dictum vermeld. De proceskostenveroordeling wordt uitvoerbaar bij voorraad verklaard, omdat dat is verzocht en er geen redenen zijn het verzoek niet in te willigen.

Het geding tegen [naam gedaagde 2]

- 4.17. Tegen [naam gedaagde 2] is verstek verleend. Omdat [naam gedaagde 1] wel is verschenen, wordt één vonnis gewezen, dat ook jegens [naam gedaagde 2] als vonnis op tegenspraak wordt beschouwd.
- 4.18. [naam eiser] heeft geen vordering tegen [naam gedaagde 2] geformuleerd, zodat de rechtbank daar ook niet op kan beslissen. Bij deze stand van zaken dient [naam eiser] in de proceskosten van [naam gedaagde 2] te worden veroordeeld, die op nihil worden vastgesteld.

5. De beslissing

De rechtbank

- 5.1. wijst de vorderingen jegens [naam gedaagde 1] af,
- 5.2. veroordeelt [naam eiser] in de proceskosten, aan de zijde van [naam gedaagde 2] tot op heden begroot op nihil,
- 5.3. veroordeelt [naam eiser] in de proceskosten aan de zijde van [naam gedaagde 1], tot op heden begroot op € 9.113,00, te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over dit bedrag met ingang van de veertiende dag na het wijzen van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,
- 5.4. veroordeelt [naam eiser] in de na dit vonnis ontstane kosten aan de zijde van [naam gedaagde 1], begroot op € 157,00 aan salaris advocaat, te vermeerderen, onder de voorwaarde dat [naam eiser] niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan en er vervolgens betekening van de uitspraak heeft plaatsgevonden, met een bedrag van € 82,00 aan salaris advocaat en de exploitkosten van betekening van de uitspraak, en te vermeerderen met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW over de nakosten met ingang van veertien dagen na de betekening van dit vonnis tot de dag van volledige betaling,
- 5.5. verklaart onderdelen 5.3 en 5.4 van dit vonnis uitvoerbaar bij voorraad.

Dit vonnis is gewezen door mr. J.F. Koekebakker en in het openbaar uitgesproken op 22 december 2021.

1582/1407