

ECLI:NL:GHSHE:2021:1351

Instantie	Gerechtshof 's-Hertogenbosch
Datum uitspraak	04-05-2021
Datum publicatie	03-06-2021
Zaaknummer	200.255.680_01
Rechtsgebieden	Verbintenissenrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Schending contractuele zorgplicht door makelaar tegenover opdrachtgever wegens het verstrekken van onjuiste informatie aan koper van bedrijfspand (kantoorobject)?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF 's-HERTOGENBOSCH

Team Handelsrecht

zaaknummer 200.255.680/01

arrest van 4 mei 2021

in de zaak van

[de vennootschap] ,
gevestigd te [vestigingsplaats] ,
appellante,
hierna aan te duiden als [appellante] ,
advocaat: mr. J.R.G. Smulders te Roermond,

tegen

[Makelaars] Makelaars Zuid-Limburg B.V.,
gevestigd te [vestigingsplaats] ,
geïntimeerde,

hierna aan te duiden als [geïntimeerde] ,
advocaat: mr. H.W. Gierman te 's-Gravenhage,

als vervolg op het door het hof gewezen tussenarrest van 30 april 2019 in het hoger beroep van het door de rechtbank Limburg, zittingsplaats Maastricht, onder zaaknummer C/03/249260/HA ZA 18-213 gewezen vonnis van 28 november 2018 (hierna: het bestreden vonnis).

5 Het verloop van de procedure

Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenarrest van 30 april 2019 waarbij het hof een comparitie na aanbrengen heeft gelast;
- het proces-verbaal van comparitie van 12 juni 2019;
- de memorie van grieven, die een vermindering van eis bevat, met producties;
- de memorie van antwoord;
- het op 15 maart 2019 gehouden pleidooi, waarbij partijen pleitnotities hebben overgelegd.

Het hof heeft daarna een datum voor arrest bepaald. Het hof doet recht op bovenvermelde stukken en de stukken van de eerste aanleg

6 De beoordeling

De feiten

6.1. In dit hoger beroep kan worden uitgegaan van de volgende feiten.

a. [appellante] was eigenaar van het kantoorpand aan de [adres 1] te [plaats] (hierna: het pand). Teneinde zich te laten bijstaan bij de verkoop van dat pand, heeft [appellante] zich gewend tot [geïntimeerde] . Op 7 januari 2016 is met het oog daarop tussen [appellante] en [geïntimeerde] een bemiddelingsovereenkomst gesloten (hierna: de bemiddelingsovereenkomst).

b. Op 11 oktober 1982 is blijkens een notariële akte van die datum met betrekking tot het pand met bijbehorend perceel een overeenkomst van ruiling (hierna: de overeenkomst van ruiling) tot stand gekomen. De overeenkomst van ruiling is door [appellante] aan [geïntimeerde] ter beschikking gesteld. Partijen daarbij waren [de vennootschap 2] (zoals de naam van [appellante] voorheen luidde) en het Spoorwegpensioenfonds. Zij hield in dat een strook grond achter pand [adres 1] , toebehorend aan het Spoorwegpensioenfonds, door deze werd geruild met een strook grond aan het pand [adres 2] en [adres 3] , toebehorend aan [appellante] . Verder houdt de notariële akte - voor zover van belang voor deze zaak - het volgende in:

"V. NIET-ZAKELIJKE RECHT VAN OVERGANG

Hierna verklaarde de comparant namens het Spoorwegpensioenfonds aan [de vennootschap 2] EEN NIET-ZAKELIJK RECHT VAN OVERGANG TE VERLENEN over het erf van het Spoorwegpensioenfonds ter plaatse teneinde van of naar de [straatnaam] te komen of te gaan naar of van het achtererf van de

kantoorpanden [adres 1] en [adres 3] voornoemd.-----

(...)

Het recht mag uitsluitend worden uitgeoefend door personeel van [de vennootschap 2] , te voet of met een rijwiel of bromfiets aan de hand, alsmede voor de aan- en afvoer van kleine huisvuilcontainers ten dienste van de vorenbedoelde kantoorpanden;-----

(...)

Het bij deze aan [de vennootschap 2] verleende recht is niet overdraagbaar en uitsluitend aan [de vennootschap 2] toegekend voor de duur dat [de vennootschap 2] haar activiteiten in de kantoorpanden [adres 1] - [adres 3] uitoefent.-----"

c. Met betrekking tot het pand is door [geïntimeerde] een verkoopbrochure opgesteld, getiteld 'Information Memorandum' (hierna: het Information Memorandum). Daarin is het pand omschreven en aangeboden als een karakteristiek kantoorobject dat mogelijk geschikt is voor transformatie naar woonfunctie. [appellante] had daarnaar onderzoek verricht en met het oog daarop een plan uitgewerkt waarvan impressies zijn verwerkt in het Information Memorandum. Verder vermeldt het Information Memorandum - voor zover van belang voor deze zaak - het volgende:

"Het object wordt "as-is, where-is" verkocht en opgeleverd."

d. Door bemiddeling van [geïntimeerde] , meer in het bijzonder door de bij haar werkzame makelaar [makelaar] (hierna: [makelaar]), is het pand op 12 april 2016 aan een viertal kopers (verder ook te noemen: [kopers]) verkocht voor een bedrag van € 1.337.500,--. Daaraan is op 1 april 2017 een bezichting met [makelaar] voorafgegaan, waarbij drie van de vier kopers aanwezig waren. In verband met de koop van het pand hebben [kopers] een door [geïntimeerde] opgestelde bevestiging van koop, gedateerd 12 april 2016 (hierna: de koopbevestiging), voor akkoord ondertekend. Deze vermeldt - voor zover voor deze zaak van belang - het volgende:

" Eigendomssituatie

Koper zal expliciet alle rechten en plichten welke jegens belendende percelen op onderhavig perceel rusten, alsmede de feitelijke situatie ter plaatse (...) accepteren.

Verkoop en levering

Het object zal worden verkocht en geleverd 'as-is, where is', dat wil zeggen in de staat ten tijde van de levering met alle aan het object verbonden rechten en plichten, alsmede eventuele zichtbare en onzichtbare gebreken en zonder garantie van enig soort, waaronder die met betrekking tot technische, bouwkundige, juridische, fiscale, milieukundige, huur- en commerciële aspecten van het verkochte. Koper aanvaardt uitdrukkelijk het risico voortvloeiende uit de 'as is, where is' koop en levering en doet afstand van alle rechten voortvloeiend uit de artikelen 7:15 lid 1 en 7:17 van het Burgerlijk Wetboek. Tevens zullen de artikelen 6:228, 6:229, 6:230 lid 2, 7:20, 7:21 lid 1, 2 en 3 en 7:23 van het Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten in de koopovereenkomst."

e. In de eerste helft van mei 2016 is tussen [appellante] en [kopers] een koopovereenkomst gesloten. Daarin is bepaald, kort gezegd, dat de akte van levering in principe gepasseerd zal worden op 1 november 2016. Verder bepaalt zij - voor zover van belang - het volgende:

"6.1 De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het stand komen van de overeenkomst bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen.

6.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle (dienende en heersende) erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, uitsluitend voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n) en/of anderszins uit de

inschrijvingen in de openbare registers voorafgaand aan het tekenen van deze overeenkomst.

Verkoper heeft van al deze akten de letterlijke tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten.

- 6.3 *De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als kantoorruimte. (...). Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. (...).*
- (...).*

Verder bevat de koopovereenkomst in artikel 18 een 'as is, where is'-bepaling die in essentie gelijklopend is aan de 'as is, where is'-bepaling in de koopbevestiging van 12 april 2016.

f. In de periode gelegen tussen de verkoop van het pand en de overeengekomen datum van levering zijn tussen [appellante] en [kopers] problemen ontstaan over de juridische status van het "recht van overgang". [kopers] stelde, kort gezegd, dat hij door eerdere mededelingen daarover van [makelaar] en [appellante] in de veronderstelling verkeerde dat het ging om een zakelijk recht van erfdiensbaarheid, terwijl het in werkelijkheid een persoonlijk recht was dat bij overdracht van het pand zou eindigen. [kopers] stelde onjuist te zijn geïnformeerd. In verband daarmee heeft [kopers] [appellante] en [geïntimeerde] aansprakelijk gesteld en gedreigd met het ontbinden van de koopovereenkomst en het vorderen van schadevergoeding, als [kopers] door [appellante] niet schadeloos zouden worden gesteld. Daarbij verlangde [kopers] dat de schadeloosstelling plaats zou vinden in de vorm van een lagere koopprijs dan de overeengekomen koopprijs van € 1.337.500,--.

g. Over de aansprakelijkstelling is door partijen gecorrespondeerd. Zo zond [makelaar] op 4 oktober 2016, om 10:53 uur, een e-mail aan [naam 1] (één van de kopers) waarin onder andere het volgende staat:

"Naar mijn beste herinnering hebben wij aangegeven, dat verkoper c.q. [de vennootschap] , een recht van overpad heeft over het achtergelegen perceel aan de [straatnaam] .

Van dit recht maken zij al jaren gebruik voor het bereiken van de fietsenstalling gelegen op het aan jullie verkochte perceel.

Dat hebben wij ten tijde van de bezichtiging aangegeven en volgens mij ook bij jullie bezoek vorige week dinsdag. (...)."

Op 7 oktober 2016, om 14:21 uur, heeft [makelaar] de volgende e-mail aan [naam 1] gezonden. Daarin schrijft hij onder andere:

"Je geeft in onderstaande mail aan: "Ik c.q. wij verkeren dan ook in de veronderstelling dat de erfdiensbaarheid gekoppeld is aan de onroerende zaak en bij verkoop in stand zou blijven." Dat brengt volgens mij de discussie tot de vraag wat is meldingsplicht en wat is onderzoeksplicht.

Nu dit recht van overpad voor jullie blijkbaar zo belangrijk is, zou ik verwachten dat je hier onderzoek naar laat doen alvorens een koopovereenkomst te sluiten.

Daarnaast schrijf je: "Deze voorstelling van zaken is door verkoper en jou gesuggereerd." Dat moet ik tegenspreken. Zie mijn antwoord van dinsdag jl. 10.53 uur. Wij hebben aangegeven dat verkoper een recht van overpad heeft. Niet meer en niet minder."

h. Het debat tussen [appellante] en [kopers] heeft er aanvankelijk toe geleid dat die partijen een zogeheten depotovereenkomst hebben gesloten. Volgens die overeenkomst zou een deel van de koopsom, ter hoogte van

€ 207.000,--, bij de transporterend notaris in depot blijven in afwachting van een regeling tussen [appellante] en [kopers] Uiteindelijk hebben [appellante] en [kopers] een minnelijke regeling getroffen. Die regeling hield in dat [appellante] en [kopers] de schade hebben vastgesteld op € 70.000,--. Van het depotbedrag is derhalve € 70.000,-- teruggestort aan [kopers] , waarmee de koopprijs effectief is verminderd met € 70.000,--. Het restant van € 137.000,-- is uitgekeerd aan [appellante] .

De vordering van [appellante] in de procedure bij de rechtbank

- 6.2.1. [appellante] heeft in de procedure bij de rechtbank gevorderd, kort gezegd, dat [geïntimeerde] wordt veroordeeld tot betaling aan [appellante] bij wijze van schadevergoeding een bedrag van € 111.704,40 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van de dagvaarding tot het moment van de algehele voldoening, met veroordeling van [geïntimeerde] in de kosten van de procedure.
- 6.2.2. Aan deze vordering heeft [appellante] ten grondslag gelegd, kort samengevat, dat [geïntimeerde] bij de informatieverstrekking aan [kopers] in het kader van de verkoop van het pand, meer in het bijzonder over het recht van overpad, hoogst onzorgvuldig is geweest en dat zij niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van haar als opdrachtnemer van [appellante] mocht worden verwacht. [geïntimeerde] heeft de belangen van [appellante] als opdrachtgever niet op juiste wijze behartigd en daarmee haar contractuele zorgplicht geschonden. [appellante] heeft als gevolg daarvan schade geleden, welke schade uit diverse componenten bestaat, te weten het gemiste deel van de koopsom en verscheidene kostenposten.
- 6.2.3. [geïntimeerde] heeft gemotiveerd verweer gevoerd. Dat verweer zal, voor zover in hoger beroep van belang, in het navolgende aan de orde komen.
- 6.2.4. De rechtbank heeft in het bestreden vonnis de vorderingen van [appellante] afgewezen en haar veroordeeld in de proceskosten.

Het hoger beroep

- 6.3.1. [appellante] heeft in hoger beroep vier grieven aangevoerd, elk voorzien van een toelichting. Zij heeft geconcludeerd, kort samengevat, tot vernietiging van het bestreden vonnis en tot het alsnog toewijzen van haar vorderingen tot een beloop van € 97.999,-- en tot veroordeling van [geïntimeerde] tot terugbetaling aan [appellante] van kosten die [appellante] aan [geïntimeerde] heeft betaald op basis van het bestreden vonnis, te vermeerderen met wettelijke rente, als ook in de kosten van de procedure, waaronder die in eerste aanleg.
- 6.3.2. [geïntimeerde] heeft de grieven gemotiveerd bestreden. Op wat zij in dat kader aanvoert, wordt hierna ingegaan voor zover dat voor het hoger beroep van belang is.
- 6.3.3. Het hoger beroep van [appellante] slaagt niet. Het bestreden vonnis zal worden bekrachtigd. Het hof zal hierna uiteenzetten waarom dat zo is.

De grieven 1, 2 en 3: normschending door [geïntimeerde] ?

- 6.4.1. Met de grieven 1, 2 en 3 komt [appellante] op tegen de rechtsoverwegingen 4.3. tot en met 4.7. van het bestreden vonnis. Daarvan bevat de met grief 3 aangevochten rechtsoverweging 4.7. de conclusie van de rechtbank, kort samengevat, dat het besluit van [appellante] om in het kader van de verkoop van het pand aan [kopers] toe te geven aan hun wens dat de koopprijs zou worden verlaagd voor haar risico dient te blijven. Dat besluit is volgens de rechtbank niet terug te voeren op een fout van [geïntimeerde] . Daarom kan

[appellante] de daaruit voortvloeiende schade niet op [geïntimeerde] verhalen, aldus de rechtbank. Deze conclusie steunt op wat de rechtbank overweegt in de met de grieven 1 en 2 bestreden rechtsoverwegingen 4.3. tot en met 4.6.

6.4.2. De grieven 1, 2 en 3 lenen zich voor gezamenlijke behandeling. Zij falen. Het volgende is daarvoor redengevend.

6.4.3. Het verwijt dat [appellante] in deze zaak maakt aan het adres van [geïntimeerde] is, kort samengevat, dat zij, in de persoon van de bij haar werkzame makelaar [makelaar] , bij het uitvoeren van de door [appellante] aan haar gegeven bemiddelingsopdracht een fout heeft gemaakt. Die fout is volgens [appellante] dat [geïntimeerde] in het verkooptraject [kopers] meermaals onjuist en onvolledig heeft geïnformeerd over de juridische status van de toegang tot de in de tuin van het pand gelegen fietsenstalling via het achtergelegen buurperceel. [geïntimeerde] heeft dat recht aangeduid als een recht van overpad, zonder nader te verduidelijken dat het ging om een niet-zakelijk en niet-overdraagbaar recht van overgang dat aan [appellante] persoonlijk toekomt en teniet gaat bij verkoop van het pand. In het maatschappelijk verkeer wordt met een recht van overpad een erfdienstbaarheid aangeduid; dat is een zakelijk recht. [geïntimeerde] had met betrekking tot dat recht van overgang van [appellante] de beschikking gekregen over de juiste informatie in de vorm van daarop betrekking hebbende documentatie. [geïntimeerde] heeft [appellante] onnodig blootgesteld aan het risico dat zij door [kopers] zou worden aangesproken op grond van de door [geïntimeerde] verstrekte onjuiste informatie. Daarmee heeft [geïntimeerde] tegenover [appellante] haar contractuele zorgplicht geschonden. De maatstaf voor die contractuele zorgplicht is de redelijk deskundig en redelijk handelend vakgenoot, zijnde in dit geval een in bedrijfsmatig vastgoed gespecialiseerde makelaar, aldus nog steeds [appellante] .

6.4.4. In het licht van dit verwijt van [appellante] aan [geïntimeerde] is de eerste vraag die moet worden beantwoord of [geïntimeerde] , in de persoon van [makelaar] , in het verkooptraject ten aanzien van het pand [kopers] onjuist of onvolledig heeft geïnformeerd door het recht op toegang tot de fietsenstalling voor het personeel van [appellante] via het belendende perceel aan te duiden als recht van overpad. Immers, pas als dat het geval is, kan sprake zijn van een fout van [geïntimeerde] waardoor [appellante] een reëel risico liep dat zij tegenover [kopers] aansprakelijk zou zijn.

6.4.5. Naar het oordeel van het hof is van onjuiste of onvolledige informatieverstrekking door [geïntimeerde] aan [kopers] in de door [appellante] gestelde zin, geen sprake. Het volgende is daarvoor van belang.

6.4.6. Het hof stelt bij zijn beoordeling voorop dat tussen partijen de bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen. Op grond daarvan aanvaardde [geïntimeerde] van [appellante] de opdracht tot bemiddeling bij de verkoop van het pand. Als opdrachtnemer dient [geïntimeerde] haar werkzaamheden te verrichten met de zorg die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend opdrachtnemer in gelijke omstandigheden mag worden verwacht (artikel 7: 401 BW). Wat dit in een concreet geval precies betekent, is afhankelijk van de omstandigheden van dat geval.

6.4.7. Tussen partijen staat vast dat de kopers van het pand, [kopers] , professionele partijen zijn die panden kopen ter bedrijfsmatige investering en dat ook het pand voor dat doel door [kopers] is gekocht, meer in het bijzonder om er de uitbreiding van het naastgelegen hotel mee te realiseren. Tegen deze achtergrond mag naar het oordeel van het hof bij [kopers] meer dan gemiddelde kennis worden verwacht van wat bij de aankoop van onroerend goed van belang is als ook dat zij meer dan gemiddeld in staat is om informatie van juridische (of andere) aard die over het in dit geval aangekochte pand is verkregen, te (laten) duiden en beoordelen. In het verlengde daarvan mag worden verwacht dat [kopers] , alvorens definitief tot aankoop over te gaan, zelfstandig onderzoeken welke informatie eventueel

verder nog nodig is, opdat een juist beeld bestaat over de geschiktheid ervan voor het ermee beoogde doel, en daarop toegespitste vragen te stellen.

6.4.8. Met het oog op de verkoop van het pand is door [geïntimeerde] , in overleg en met akkoord van [appellante] , het Information Memorandum opgesteld. Daarin is het pand aangeduid als 'kantoorobject'. Verder is daarin tot uitdrukking gebracht dat op verzoek verdere documentatie met betrekking tot het pand kan worden verkregen en dat het pand 'as is, where is' wordt verkocht en opgeleverd. Als onweersproken staat vast dat het Information Memorandum op 24 maart 2016 aan [kopers] is toegezonden.

6.4.9. Verder staat, als onvoldoende gemotiveerd betwist, vast dat [kopers] , in de personen van de heren [naam 1] , [naam 2] en [naam 3] , op 1 april 2016 het pand met [geïntimeerde] , in de persoon van [makelaar] , heeft bezichtigd, dat zij toen te kennen hebben gegeven dat zij het pand wilden transformeren tot hotel en dat [makelaar] toen duidelijk heeft gemaakt dat het pand 'as is, where is' werd aangeboden en dat door [appellante] geen garanties werden gegeven, ook niet waar het ging om de geschiktheid van het pand voor een transformatie tot hotel. Ook staat vast dat tijdens die bezichtiging door één van de aanstaande kopers, [naam 3] , vragen zijn gesteld over de ligging en de toegang tot de fietsenstalling en of ook anderen dan personeelsleden van [appellante] daarvan gebruik mochten maken. In antwoord daarop heeft [makelaar] te kennen gegeven dat alleen de medewerkers van het architectenbureau gebruik mochten maken van de fietsenstalling en toegang hadden via het belendende perceel op grond van een recht van overpad. Namens [kopers] is toen niet, althans dat is gesteld noch gebleken, te kennen gegeven dat zij een bijzonder belang hadden bij toegang via het belendende perceel en door [makelaar] is niet nader ingegaan op de precieze aard van het door hem zo genoemde recht van overpad.

6.4.10. Nadat op 11 april 2016 een door [kopers] ingeschakelde taxateur het pand had getaxeerd, heeft [kopers] met betrekking tot het pand een door [geïntimeerde] opgestelde en op 12 april 2016 gedateerde koopbevestiging voor akkoord ondertekend. Daarin bevestigt [geïntimeerde] aan [kopers] dat overeenstemming is bereikt over de koop en verkoop van het pand en somt zij de transactievoorwaarden op, waaronder de prijs, dat het pand 'as is, where is' zal worden verkocht en geleverd en wat daaronder wordt verstaan, dat de koper zich er zelf van heeft vergewist dat het object in voldoende mate beschikt over door hem gewenste gebruikseigenschappen en dat voor koper geen ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. Naar het oordeel van het hof bevat de koopbevestiging hiermee de essentialia van de koop, zodat deze op 12 april 2016 definitief is geworden. Daaraan doet niet af dat in de eerste helft van mei 2016 met betrekking tot deze koop nog een koopovereenkomst, getiteld 'Koopovereenkomst voor bedrijfs-onroerend goed' is gesloten. Die koopovereenkomst is slechts een nadere uitwerking van de essentialia en voorwaarden waarover met de op 12 april 2016 gedateerde en door [kopers] voor akkoord ondertekende koopbevestiging al overeenstemming was bereikt.

6.4.11. De betekenis van het voorgaande is dat het ervoor moet worden gehouden dat de koop al op 12 april 2016 definitief tot stand is gekomen. Het moet er daarom evenzeer voor worden gehouden dat [kopers] hun beslissing op 12 april 2016 om tot aankoop van het pand over te gaan hebben gebaseerd op de informatie die zij toen over het pand hadden en dat zij die informatie toereikend vonden voor hun aankoopbeslissing. [geïntimeerde] heeft in dat verband onweersproken aangevoerd dat met [kopers] voorafgaande aan de koop maar één bezichtiging heeft plaatsgevonden waarbij ook iemand van [geïntimeerde] aanwezig was (op 1 april 2016) en dat daarna tot en met het moment van de koop op 12 april 2012 door [kopers] met betrekking tot het pand geen nadere informatie is opgevraagd of nadere vragen zijn gesteld, ook niet over het eerder door [makelaar] zogenoemde recht van overpad in verband met de fietsenstalling.

6.4.12. De zojuist uiteengezette feiten en omstandigheden, in onderlinge samenhang bezien,

voeren naar het oordeel van het hof tot het volgende.

- 6.4.13. Anders dan [appellante] stelt, is tussen [kopers] en [geïntimeerde] in de periode voorafgaande aan de totstandkoming van de koop op 12 april 2016 maar één keer gesproken over het recht op toegang tot de fietsenstalling voor het personeel van [appellante] via het belendende perceel. Dat is gebeurd naar aanleiding van een vraag van één van de kopers, [naam 3], tijdens de bezichtiging van het pand op 1 april 2016. Daarna zijn over dit aspect door [kopers] in de periode tot aan de koop op 12 april 2016 geen verdere vragen gesteld, terwijl daarover ook geen nadere informatie is opgevraagd. Naar het oordeel van het hof had dit wel op de weg van [kopers] gelegen.
- 6.4.14. Daartoe is ten eerste van belang dat [kopers], zoals hiervoor al overwogen, professionele investeerders in bedrijfs-onroerend goed zijn en dat daarom van [kopers] meer dan gemiddelde kennis mag worden verwacht wat bij de koop van bedrijfs-onroerend goed van belang is.
- 6.4.15. Ten tweede is van belang dat het op 24 maart 2016 al aan [kopers] toegezonden Information Memorandum bepaalde dat het pand zou worden gekocht op 'as is, where is'-basis. Dat is vervolgens bevestigd in de koopbevestiging van 12 april 2016, waarin verder is bepaald dat [kopers] alle rechten en plichten welke jegens belendende percelen op het verkochte perceel rusten als ook de feitelijke situatie ter plaatse accepteert, en dat [kopers] zich ervan heeft vergewist dat het object in voldoende mate beschikt over door [kopers] gewenste gebruikseigenschappen. Daarin ligt besloten dat het in de eerste plaats aan [kopers] was om te onderzoeken of onder de juridische situatie ten aanzien van het pand voldeed aan datgene wat nodig was voor de plannen die hij met het pand had.
- 6.4.16. Ten derde is van belang dat [kopers] specifieke plannen had om door middel van het pand het naastgelegen hotel uit te breiden. Van [kopers] mag dan worden verwacht dat hij weet wat daarvoor nodig is en welke juridische en andere aspecten van het pand daarvoor van belang zijn. In het verlengde mag dan van [kopers] worden verwacht, ook door [geïntimeerde] als de verkopend makelaar, dat [kopers] daarop toegespitste vragen stelt en daarbij aan [geïntimeerde] duidelijk maakt in welke context een bepaald aspect van belang is, zoals in dit geval een voortdurende toegang via het belendende perceel om deze na de transformatie van het pand tot hotel als vluchtroute te kunnen gebruiken. Uit de vaststaande feiten en omstandigheden volgt dat [kopers] dat tijdens de bezichtiging op 1 april 2016 en de verdere periode tot aan de koop niet heeft gedaan; dat deed zij pas (ruim) nadat op 12 april 2016 de koop tot stand was gekomen. Daarbij acht het hof ook van belang dat, anders dan [appellante] aanvoert, de enkele aanduiding van een recht van overgang als een recht van overpad niet zonder meer de conclusie rechtvaardigt dat het een erfdiensbaarheid betreft, en daarmee een aan het onroerend goed klevend zakelijk recht. Ook als het recht van overgang de vorm heeft van een persoonlijk recht wordt het in het maatschappelijk verkeer wel aangeduid als een recht van overpad. Van [kopers] als professionele investeerders in bedrijfs-onroerend goed mag worden verwacht dat zij daarvan op de hoogte zijn.
- 6.4.17. Naar het oordeel van het hof hoefde [geïntimeerde], in de persoon van [makelaar], er onder deze omstandigheden in de periode tot aan de koop niet op bedacht te zijn dat het recht op toegang via het belendende perceel voor [kopers] van zodanig groot en bijzonder belang was dat hij dat recht van meer duiding diende te voorzien dan hij tijdens de bezichtiging op 1 april 2016 heeft gedaan. Van onjuiste of onvolledige informatieverstrekking door [geïntimeerde], in de persoon van [makelaar], aan [kopers] door het benoemen tijdens die bezichtiging van het recht op toegang voor het personeel van [appellante] tot de fietsenstalling via het belendende perceel als een recht van overpad, is daarom geen sprake.
- 6.4.18. De conclusie op basis van het voorgaande is dat het verwijt dat [appellante] in dit geding

maakt aan het adres van [geïntimeerde] geen doel treft. Van schending door [geïntimeerde] tegenover [appellante] van de contractuele zorgplicht is geen sprake. Er bestaat geen grond voor verhaal van [appellante] op [geïntimeerde] voor de door haar gestelde schade in verband met de door haar met [kopers] getroffen minnelijke regeling.

Tot slot

6.5.1. In de voorgaande overwegingen is uiteengezet dat en waarom de grieven 1 tot en met 3 falen en het vonnis zal worden bekrachtigd.

6.5.2. Grief 4, die is gericht tegen de overwegingen van de rechtbank in rechtsoverweging 4.8. van het bestreden vonnis over de proceskostenveroordeling, bouwt voort op de grieven 1 tot en met 3 en moet daarom het lot daarvan delen. Ook grief 4 faalt dus.

6.5.3. [appellante] zal als de in het ongelijk gestelde partij in de kosten van het hoger beroep worden veroordeeld op de wijze zoals in het dictum van dit arrest zal zijn bepaald.

7 De uitspraak

Het hof:

7.1. bekrachtigt het vonnis van 28 november 2018 van de rechtbank Limburg, zittingsplaats Maastricht, onder zaaknummer C/03/249260/HA ZA 18-213;

7.2. veroordeelt [appellante] in de proceskosten van het hoger beroep, en begroot die kosten tot op heden aan de zijde van [geïntimeerde] op € 2.020,00 aan griffierecht en op € 8.124,00 (4 punten maal tarief IV) aan salaris advocaat, en bepaalt dat deze bedragen binnen veertien dagen na de dag van deze uitspraak moeten zijn voldaan, bij gebreke waarvan deze bedragen worden vermeerderd met de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW daarover vanaf het einde van voormelde termijn tot aan de dag der voldoening;

7.3. verklaart dit arrest voor wat betreft de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad;

7.4. wijst af het meer of anders in hoger beroep gevorderde.

Dit arrest is gewezen door mrs. J.I.M.W. Bartelds, S.C.H. Molin en B.E.L.J.C. Verbunt en in het openbaar uitgesproken door de rolraadsheer op 4 mei 2021.

griffier rolraadsheer