**ECLI:NL:GHARL:2019:8471**

**Makelaar niet aansprakelijk voor laten verlopen van termijn**

Appellant heeft een maatschap: een agrarisch bedrijf. Koopmans oefent onder meer een agrarische makelaardij uit. C is bestuurder bij Koopmans en heeft verschillende keren een rol gespeelt in zaken van appellant.

Appellant heeft in 2002 de eigendom van 81 hectare grond geleverd aan Trustkantoor Fagoed I B.V. en Bestuurskantoor Fagoed B.V., optredend namens Beleggingsfonds Fagoed B.V. (hierna gezamenlijk te noemen: Fagoed). In diezelfde akte heeft Fagoed deze gronden in erfpacht terug geleverd. Er zijn in totaal 3 erfpachtakten opgemaakt bij deze erfpachtovereenkomst. In de akten van 15 april 2002 en 29 mei 2002 (omtrent ongeveer 34 hectare grond) staat in artikel 10 een recht van aankoop voor appellant als erfpachter vermeld.

C heeft in 2012 de taxatie van het bedrijf van appellant gedaan. Het betrof een wijziging in de maatschapsvorm en de overdacht van het bedrijf van de ouders van appellant aan appellant. C heeft daarvoor beschikking gekregen over de erfpachtcontracten en deze contracten in het archief van Koopmans behouden.

C heeft in november 2015 de opdracht gekregen om de verschillende percelen (met een oppervlakte van 41 hectare) te verkopen. Koopmans heeft op 19 november 2015 een opdrachtbevestiging opgemaakt.

Vervolgens is aan C op 26 augustus 2016 gevraagd om met de aankoop van erfpachtgronden van Fagoed aan de slag te gaan. Toen C hiermee van start was gegaan bleek dat de termijn voor de erfpachtakten was verstreken. Fagoed heeft laten eten door de te late mededeling niet meer bereid te zijn om tot verkoop van de erfpachtgronden over te gaan. C heeft geprobeerd om Fagoed over te halen alsnog tot verkoop over te gaan, maar Fagoed gaat hier niet in mee.

Appellant heeft Koopmans aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade als gevolg van het te laat inroepen van zijn recht. De schade is op 10 april 2017 begroot op ongeveer 200.000 euro. Koomans is niet overgegaan tot betaling van dit bedrag.

*Het geschil*

Appellant heeft Koopmans aansprakelijk gesteld voor de door hem geleden schade van ongeveer 200.000 euro als gevolg van het te laat inroepen van zijn recht. Appellant is van mening dat C in zijn zorgplicht te kort is geschoten doordat de termijn niet tijdig is ingeroepen. De vordering is door de rechtbank afgewezen. Appellant vordert in hoger beroep vernietiging van het vonnis. Daaraan legt appellant ten grondslag dat C als deskundig agrarisch makelaar als feit van algemene bekendheid had moeten weten dat de termijnen zouden verlopen en daar naar moeten handelen.

Ook stelt appellant dat C niet heeft gehandeld zoals van een redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar verwacht mag worden. Hij heeft zijn zorgplicht geschonden door de termijn te laten verstrijken.

Koopmans heeft het causaal verband betwist tussen een eventuele schending en de gestelde schade. Daarbij voert zij aan dat appellant geen schade heeft geleden omdat wegens het uitblijven van de verkoop appellant niet beschikte over de nodigde middelen om de erfpachtgronden af te nemen tegen de daarvoor geldende waarde. Indien de termijn wel tijdig werd nagekomen, kon appellant de koopprijs niet hebben kunnen betalen en om die reden ok geen eigenaar kunnen zijn geworden.

Er zijn onvoldoende feiten en omstandigheden komen vast te staan waaruit kan worden vastgesteld dat appellant financieel de mogelijkheid had om de erfpachtgronden tegen de geregelde voorwaarden over te nemen. Appellant heeft onvoldoende concrete feiten en omstandigheden aangevoerd om een oorzakelijk verband aan te tonen.