

ECLI:NL:RBLIM:2021:4816

Instantie	Rechtbank Limburg
Datum uitspraak	02-06-2021
Datum publicatie	16-06-2021
Zaaknummer	8819617 CV EXPL 20-5108
Rechtsgebieden	Civil recht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - enkelvoudig
Inhoudsindicatie	Aansprakelijkheid makelaar wegens niet-informeren verkoper omtrent risico's huurovereenkomst zittende huurder bij verkoop. Bewijsopdracht.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Burgerlijk recht

Zittingsplaats Maastricht

Zaaknummer: 8819617 CV EXPL 20-5108

Vonnis van de kantonrechter van 2 juni 2021

in de zaak van:

1 [eisende partij sub 1] ,

2. [eisende partij sub 2],
beiden wonend [adres 1] ,
[woonplaats] ,
eisende partij,

` gemachtigde mr. F.G.H.J. Niemarkt,

tegen:

[gedaagde partij] handelend onder de naam **[handelsnaam gedaagde partij]**,
zaakdoende te [vestigingsplaats] ,
gedaagde partij,
gemachtigde mr. S.H Eman.

Partijen worden hierna [eisende partij] en [handelsnaam gedaagde partij] genoemd.

1 De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het exploit van de dagvaarding van 12 oktober 2020
- de conclusie van antwoord
- de brief waarbij een mondelinge behandeling is bepaald
- het proces-verbaal van de mondelinge behandeling van 3 februari 2021 met aangehechte spreek aantekeningen.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2 De feiten

2.1. Op 23 maart 2011 is tussen [eisende partij] en [handelsnaam gedaagde partij] een bemiddelingsovereenkomst tot stand gekomen (artikel 7:425 BW) ten aanzien van de verkoop van de (toenmalige) woning van [eisende partij] , gelegen te [plaatsnaam] aan de [adres 2] (hierna: de woning). Uiteindelijk is de woning door [eisende partij] via Housing Office Brunssum verhuurd aan [huurder] waardoor de verkoop heeft stilgelegen.

2.2. In een e-mail van 14 mei 2018 heeft [eisende partij] aan [handelsnaam gedaagde partij] meegedeeld dat [huurder] blijft tot 1 november 2019 en dat vanaf maart 2019 actief mag worden geadverteerd. Op 22 december 2018 stuurt [eisende partij] een e-mail aan [handelsnaam gedaagde partij] waarin hij schrijft dat [huurder] vertrekt per 1 november 2019, dat hij na verkoop 385 wil overhouden en dat hij pas in het voorjaar huisboek wil. In een e-mail van 4 januari 2019 heeft [huurder] – in antwoord op de vraag van [eisende partij] of hij nog altijd per 1 november 2019 het gehuurde zal verlaten, omdat hij het huis aansluitend wil verkopen – aan [eisende partij] laten weten, voor zover van belang: *"An unserer Absicht das Haus bis zum 31.10.2019 zu mieten hat sich bislang nichts geändert."*

[eisende partij] heeft vervolgens een e-mail gestuurd aan [huurder] , met [handelsnaam gedaagde partij] in de CC, dat hij [handelsnaam gedaagde partij] opdracht zal geven tot verkoop van het huis met als leveringsdatum 1 november 2019 en dat hij Housing Office Brunssum dienovereenkomstig zal informeren.

2.3. De koopovereenkomst is op 25 februari 2019 getekend met als leveringsdatum 1 november 2019.

2.4. Op 29 mei 2019 krijgt [eisende partij] een e-mail van [huurder] dat hij de huurovereenkomst ongewijzigd wenst voort te zetten.

- 2.5. In een brief gedateerd op 30 mei 2019 en verzonden in een e-mail van 31 mei 2019 laat [eisende partij] aan de huurder weten, voor zover van belang: *"Hiermit kündige ich den Mietvertrag von das Haus."*
- 2.6. Bij brief van 11 juni 2019 laat [huurder] aan [eisende partij] weten:
*" 1. Die Kündigung ist nicht fristgerecht; siehe Artikel 4B des Mietvertrages
1. Die Kündigung ist nicht begründet; siehe Artikel 4 C des Mietvertrages und hier insbesondere den Hinweis auf Artikel 7:274 des Dutch Civil Code."*
- 2.7. Tussen [huurder] en [eisende partij] is overeenstemming bereikt dat [huurder] per 1 november 2019 de woning verlaat tegen vergoeding van € 15.700,-, bestaande uit een schadevergoeding van € 10.000,- en drie maanden huurpenningen ad € 1.900,- per maand.

3 Het geschil

- 3.1. [eisende partij] vordert dat de kantonrechter bij vonnis, voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad:
1. voor recht zal verkaren dat [handelsnaam gedaagde partij] jegens [eisende partij] wanprestatie heeft gepleegd aangezien [gedaagde partij] jegens [eisende partij] zijn zorgplicht heeft geschonden;
 2. ` [handelsnaam gedaagde partij] zal veroordelen om tegen behoorlijk bewijs van kwijting aan [eisende partij] te voldoen
 - a. ter zake geleden schade het door [eisende partij] aan de huurder betaalde bedrag ad € 15.700,-;
 - b. de wettelijke rente ex. art. 6:119 BW jo 6:120 BW over het gevorderde bedrag vanaf de datum van de sommatie door advocaat van [eisende partij] d.d. 27 september 2019, althans 10 dagen nadien, althans vanaf het tijdstip van de dagvaarding tot de dag der algehele voldoening;
 3. [handelsnaam gedaagde partij] zal veroordelen in de kosten van deze procedure, waaronder begrepen het salaris van de gemachtigde.
- 3.2. [eisende partij] stelt daartoe dat [handelsnaam gedaagde partij] erop had dienen te wijzen dat de e-mail van de huurder van 4 januari 2019 (zie r.o. 2.2) geen rechtsgeldige opzegging betrof en dat [eisende partij] de huur niet kon opzeggen. Voorts stelt [eisende partij] dat [handelsnaam gedaagde partij] alvorens het koopcontract werd ondertekend onvoldoende heeft gewezen op de (financiële) risico's die [eisende partij] zou lopen in het geval hij niet vrij van huur aan de kopers zou kunnen leveren. [handelsnaam gedaagde partij] heeft nagelaten een ontbindende voorwaarde dan wel een andere zekerheid op te nemen in het koopcontract voor het geval de huurder op het moment van leveren nog niet zou zijn vertrokken. Daarbij heeft [handelsnaam gedaagde partij] nagelaten [eisende partij] in te lichten over de mededelingen van de huurder tijdens de bezichtigingen van de woning, dat er sprake zou zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, er geen sprake is van een huuropzegging en de huurder niet verplicht is het pand te verlaten in verband met verkoop, waardoor de koop is doorgegaan. Voorts zou [handelsnaam gedaagde partij] aan [eisende partij] hebben medegedeeld dat hij de huurovereenkomst altijd kon opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
- 3.3. [handelsnaam gedaagde partij] stelt dat hij was ingeschakeld voor de verkoop van de woning en dat de bemiddeling omtrent de verhuur door [eisende partij] was uitbesteed aan een derde partij. Hierdoor was [handelsnaam gedaagde partij] niet betrokken bij de verhuur van de woning en dus

ook niet bij de opzegging van de huur. Voorts heeft [eisende partij] diverse malen aan [handelsnaam gedaagde partij] medegedeeld dat [huurder] per 1 november 2019 zou zijn vertrokken. [handelsnaam gedaagde partij] betwist dat [huurder] tijdens de bezichtigingen van de woning mededelingen heeft gedaan omtrent het bestaan van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd dan wel andere mededelingen omtrent huuropzegging en het niet verlaten van de woning bij verkoop. In het licht hiervan zag [handelsnaam gedaagde partij] geen aanleiding om een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst op te nemen, waarbij nog de vraag is of kopers hiermee zouden hebben ingestemd, dan wel om [eisende partij] uitdrukkelijk te waarschuwen voor de financiële risico's voortvloeiend uit de koopovereenkomst voor het geval de huurder niet zou vertrekken vóór 1 november 2019.

3.4. Op de stellingen van partijen zal hierna, voor zover relevant, worden ingegaan.

4 De beoordeling

- 4.1. Het geschil spitst zich toe op de vraag of [handelsnaam gedaagde partij] tekort geschoten is in de door haar te betrachten zorg in het kader van haar dienstverlening op grond van de tussen partijen gesloten bemiddelingsovereenkomst tot verkoop van de woning.
- 4.2. De kantonrechter overweegt als volgt. Uit de overgelegde correspondentie (zie r.o. 2.2.) blijkt dat [eisende partij] en [huurder] stellig waren dat de huur per 31 oktober 2019 zou eindigen. Hierbij komt dat [eisende partij] op de "vragenlijst voor de verkoop van een woning" van [handelsnaam gedaagde partij] tevens heeft ingevuld dat de huur eindigt per 31 oktober 2019. Bovendien bestond bij [eisende partij] geen enkele twijfel dat de huurder niet (tijdig) zou vertrekken blijkens de e-mail van [eisende partij] van 11 juni 2019, die CC is verzonden aan [handelsnaam gedaagde partij]. Hierin schrijft [eisende partij]: *"Ik zou geen makelaar hebben ingeschakeld of een verkoopcontract hebben ondertekend indien ik maar de geringste twijfel bij zijn vertrek zou hebben gehad"*. [handelsnaam gedaagde partij] heeft vlak na het ondertekenen van de bemiddelingsovereenkomst aangeboden te bemiddelen bij de verhuur van de woning, echter [eisende partij] heeft er toen voor gekozen om de verhuur uit te besteden aan Housing Office Brunssum, en later ook gezegd dat hij haar zal informeren over de verkoop. Op het moment dat [eisende partij] op 11 juni 2019 de e-mail van [huurder] ontving waaruit bleek dat hij niet per 1 november 2019 wilde vertrekken, maar de huurovereenkomst wenste voort te zetten, heeft [eisende partij] zich ook gewend tot Housing Office Brunssum. Toen Housing Office Brunssum liet weten niets voor [eisende partij] te kunnen betekenen heeft [eisende partij] zich tot [handelsnaam gedaagde partij] gewend. Aangezien [eisende partij] de verhuur had uitbesteed aan Housing Office Brunssum – een professionele dienstverlener gespecialiseerd in de verhuur aan expats en belangenbehartiger van [eisende partij] voor wat betreft de verhuur – en gezien de diverse mededelingen van [eisende partij] in e-mails en op de vragenlijst, waaruit blijkt dat [eisende partij] steeds stellig meedeelt dat verhuurder per 1 november 2019 vertrekt, bestond voor [handelsnaam gedaagde partij] ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst en de periode daaraan voorafgaand geen aanleiding om [eisende partij] expliciet te wijzen op een rechtsgeldige huuropzegging, de noodzaak van een ontbindende voorwaarde dan wel eventuele (financiële) risico's. In het licht van deze omstandigheden is de kantonrechter van oordeel dat [handelsnaam gedaagde partij] op dit punt niet tekort geschoten is in zijn zorgplicht.
- 4.3. Als [huurder] aan [handelsnaam gedaagde partij] mededelingen heeft gedaan waardoor eraan moest worden getwijfeld dat hij per 1 november 2019 zou vertrekken, mocht van haar als redelijk bekwaam en redelijk handelend makelaar wel worden verwacht dat zij [eisende partij] hiervan op de hoogte stelde. Of de huurder dit tegen [handelsnaam gedaagde partij] heeft gezegd kan gezien de betwisting van [handelsnaam gedaagde partij] echter niet worden vastgesteld. Op grond van artikel 150 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering rust de bewijslast en het

bewijsrisico ter zake van deze stelling op [eisende partij] , zodat de kantonrechter hem conform genoemde hoofdregel en gezien het daartoe gedane bewijsaanbod zal toelaten tot bewijslevering.

- 4.4. Voorts biedt [eisende partij] bewijs aan van zijn stelling dat [handelsnaam gedaagde partij] meermaals heeft aangegeven dat de huurovereenkomst opgezegd kon worden met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden. Hiertoe biedt [eisende partij] aan om de heer [eisende partij sub 1] en mevrouw [eisende partij sub 2] als partijgetuige te horen. Partijverklaringen kunnen op grond van artikel 164 lid 2 Rechtsvordering echter alleen tot het bewijs bijdragen als de verklaring strekt ter aanvulling van ander bewijs. Op grond van vaste rechtspraak moet dat andere bewijs dan wel zodanig sterk zijn en zodanig essentiële punten betreffen dat het de verklaring van de partijgetuige voldoende geloofwaardig maakt. Een dergelijk voldoende sterk bewijs kan niet ontleend worden aan de e-mail van 18 juni 2019 waarin [eisende partij] stelt *"Wanneer ga je de koper informeren? Niet dat dit ook nog te laat gebeurt."* Uit deze zinsnede blijkt geenszins dat deze duidt op de opzegtermijn van zes maanden. [eisende partij] heeft behalve de partijgetuigen ook geen ander (getuigen)bewijs aangeboden, zodat bewijsaanbod op dit punt zal worden gepasseerd.

5 De beslissing

De kantonrechter

- 5.1. draagt [eisende partij] op te bewijzen dat [huurder] tijdens de bezichtigingen van de woning in het bijzijn van [handelsnaam gedaagde partij] heeft meegedeeld dat sprake is van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, dat geen sprake is van een huuropzegging en dat hij niet verplicht is het pand te verlaten in verband met verkoop,
- 5.2. verwijst de zaak naar de rol van **30 juni 2021** voor akte aan de zijde van [eisende partij] waarin hij zich dient uit te laten over de vraag of hij van de gelegenheid tot bewijslevering gebruik zal maken door middel van overlegging van bewijsstukken en/of het horen van getuigen,
- 5.3. draagt [eisende partij] op, indien hij (mede) kiest voor het horen van getuigen, om in de akte het aantal en (voor zover bekend) de personalia van die getuigen op te nemen met een opgave van de verhinderdata van alle betrokkenen in de eerstvolgende vier maanden, waarna een dag voor getuigenverhoor zal worden bepaald, en, indien in Duitsland woonachtige getuigen worden voortgebracht, om zich uit te laten over de vraag of deze getuigen in Nederland kunnen worden gehoord,
- 5.4. draagt [eisende partij] op, indien hij (mede) kiest voor overlegging van bewijsstukken, om die gelijktijdig met de akte in het geding te brengen,
- 5.5. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. G.M. Drenth en in het openbaar uitgesproken.

type: LS

