



Kwartaalupdate

Beroepsaansprakelijkheid

Q1 2023

Introductie

Auteurs: [Vincent Terlouw](#), [Suzanne van Aalst](#) en [Boaz van Honk](#)

In het eerste kwartaal van 2023 zijn er op www.rechtspraak.nl weer verschillende uitspraken gepubliceerd waarin een (civiele of tuchtrechtelijke) vordering tegen een beroepsbeoefenaar werd ingesteld. Denk hierbij onder andere aan de mogelijke aansprakelijkheid van notarissen, advocaten, adviseurs en makelaars

In deze Kwartaalupdate Beroepsaansprakelijkheid voor Q1 2023 is een selectie gemaakt uit deze uitspraken. De navolgende onderwerpen komen aan bod.

- 01. Beroepsaansprakelijkheid assurantietussenpersoon. Heeft de tussenpersoon voldoende onderzoek gedaan?**
(Gerechtshof Den Haag 7 maart 2023) 2
- 02. Notaris handelt in strijd met artikel 44 Wna en artikel 2 Reglement royementen, maar is niet aansprakelijk voor de door de schuldeiser gepretendeerde schade.**
(Gerechtshof Amsterdam 21 maart 2023) 5
- 03. Beroepsaansprakelijkheid advocaat. Wel sprake van een beroepsfout, geen causaal verband met de schade.**
(Rechtbank Amsterdam 8 februari 2023) 9
- 04. Aansprakelijkheid verkoopmakelaar en taxateur tegenover koper woonhuis. Deskundigenbericht.**
(Rechtbank Overijssel 8 maart 2023) 14

01

Beroepsaansprakelijkheid assurantietussenpersoon. Heeft de tussenpersoon voldoende onderzoek gedaan?

(Gerechtshof Den Haag 7 maart 2023)

In deze zaak wordt assurantietussenpersoon Westland Adviesgroep B.V. (“WAG”) door ND Security B.V. (“ND”) aangesproken omdat ND van mening is dat WAG onvoldoende zou hebben onderzocht of de door ND afgesloten bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering nog voldeed aan de behoeftes van ND.

Wat was het geval. ND drijft een particulier beveiligingsbedrijf. Via haar toenmalige assurantietussenpersoon had zij een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering afgesloten bij Achmea. Op het polisblad staat als hoofdactiviteit vermeld: “beveiliging en opsporing”. Begin 2018 heeft WAG de assurantieportefeuille overgenomen waarin zich ook onderhavige polis bevond.

ND neemt sinds 2017 voor de gemeente Maassluis (“de Gemeente”) de bediening van de Spoorbrug en de Koepaardbrug in Maassluis voor haar rekening wanneer de vaste brugwachter van de Gemeente niet inzetbaar is. Op 7 december 2018 gaat dit fout. De medewerker van ND heeft de Spoorbrug bij het passeren van het binnenvaartschip de Diantho van Diantho vof (“Diantho”) te snel gesloten met als gevolg schade aan de stuurhut voor een bedrag van EUR 103.738,48.

Diantho heeft zowel de Gemeente als ND voor de schade aansprakelijk gesteld. ND heeft de schade – via WAG – gemeld bij verzekeraar Achmea, die zich vervolgens op het standpunt stelde dat de polis geen dekking biedt. Achmea wijst erop dat de polis dekking biedt voor: *“Toezicht houden beveiligen van ziekenhuizen, scholen en jeugdzorg, geen discotheek en andere evenementen. De werkzaamheden die in deze casus worden uitgevoerd als brugwachter worden als een heel ander risico gezien. Er wordt in die zin ook een grote machine bediend”*.

ND heeft vervolgens – voor het geval dat Achmea inderdaad niet gehouden zou zijn dekking te verlenen – WAG aangesproken, stellende dat WAG heeft nagelaten om een adequate AVB-polis af te sluiten. WAG heeft aansprakelijkheid van de hand gewezen.

Diantho start een procedure bij de rechtbank waarin zij een verklaring voor recht vordert dat de Gemeente en ND hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de schade aan binnenvaartschip Diantho als gevolg van het incident van 7 december 2018. ND heeft weer Achmea en voorwaardelijk (voor het geval Achmea niet gehouden zou zijn dekking te verlenen) WAG in vrijwaring opgeroepen.

De rechtbank heeft in de hoofdzaak de vordering van Diantho jegens de Gemeente en ND toegewezen en in vrijwaring de vorderingen van ND afgewezen. De rechtbank overwoog daartoe dat de brugbedieningswerkzaamheden niet onder de dekking van de AVB-polis vallen, omdat ND buiten haar verzekerde hoedanigheid heeft gehandeld en voorts dat WAG niet in haar zorgplicht als assurantietussenpersoon tekort is geschoten. Dit laatste – kort gezegd – omdat na overname van de verzekeringsportefeuille diverse gesprekken hebben plaatsgevonden tussen ND en WAG waarbij de vraag gesteld is of de verzekeringen van ND nog voldeden aan de behoefte ND. Omdat niet bestreden is dat ND in geen van deze gesprekken met WAG heeft laten weten dat zij brugbedieningswerkzaamheden uitvoerde, en dit evenmin op het uittreksel van de KvK of op de website van ND staat, staat niet vast dat WAG bekend was, of had moeten zijn, met deze werkzaamheden.

In hoger beroep neemt het hof tot uitgangspunt dat een assurantietussenpersoon tegenover zijn opdrachtgever de zorg dient te betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend beroepsgenoot mag worden verwacht. Het is zijn taak, aldus het hof, te waken voor de belangen van de verzekeringsnemers bij de tot zijn portefeuille behorende verzekeringen. Tot deze taak behoort in beginsel ook dat de assurantietussenpersoon de verzekeringnemer tijdig opmerkzaam maakt op de gevolgen die hem bekend geworden feiten voor de dekking van de tot zijn portefeuille behorende verzekeringen kunnen hebben. Daarbij gaat het om feiten en omstandigheden die aan de assurantietussenpersoon bekend zijn of die hem redelijkerwijs bekend behoorden te zijn (HR 10 januari 2003, [ECLI:NL:HR:2003:AF0122](#)).

ND stelt zich op het standpunt dat WAG niet aan deze verplichting zou hebben voldaan, doordat zij bij de intermediairswijziging slechts aan haar gevraagd zou hebben of de hoofdactiviteit “beveiliging en opsporing” juist omschreven was en of de verzekering voldoende dekking bood. WAG had volgens ND echter niet mogen volstaan met deze algemene vragen, maar had een toelichting moeten geven op de volgens de polis geldende hoofdactiviteit en had moeten doorvragen, aldus ND. Het enkele opvragen van een uittreksel uit het handelsregister, of het raadplegen van de website is onvoldoende.

Het hof is het met de rechtbank eens dat ND WAG ten onrechte verwijt dat zij haar zorgplicht heeft geschonden omdat zij onvoldoende proactief zou zijn geweest bij het vergaren van de benodigde informatie. WAG hoefde – uitgaande van de hiervoor geformuleerde norm van de redelijk handelend beroepsgenoot – niet aan ND te vragen om nader te specificeren welke objecten werden beveiligd. WAG mocht vertrouwen op de mededeling van ND dat sinds het aangaan van de polis haar werkzaamheden niet waren gewijzigd en dat deze vielen onder de hoofdactiviteit “beveiliging en opsporing”. Dit geldt temeer omdat dit overeenkwam met de informatie op de website van ND en het uittreksel uit het handelsregister. Voorts is relevant dat de brugwachterswerkzaamheden - bedienen van een brug - dermate afwijken van de reguliere en kenbare werkzaamheden van ND, dat WAG daarop redelijkerwijs niet bedacht hoefde te zijn.

Ook de omstandigheid dat Achmea als redelijk handelend verzekeraar een verzekering voor de brugwachterswerkzaamheden niet zou hebben geweigerd, indien zij daarvan op de hoogte was gebracht, maar hoogstens aanvullende voorwaarden zou hebben gesteld, leidt voor het hof niet tot een ander oordeel.

Kortom, een assurantietussenpersoon mag in beginsel vertrouwen op hetgeen hij verneemt vanuit verzekerde. Pas wanneer de assurantietussenpersoon bekend is, of had moeten zijn, met feiten die voor de dekking van tot zijn portefeuille behorende verzekeringen relevant kunnen zijn, moet hij proactieve(re) optreden en nader onderzoek doen dan wel doorvragen bij verzekerde naar de exacte aard van de activiteiten en deze verzekerde vervolgens informeren over de mogelijke gevolgen van deze activiteiten voor de bestaande verzekeringen en hun dekkingsomvang.

02

Notaris handelt in strijd met artikel 44 Wna en artikel 2 Reglement royementen, maar is niet aansprakelijk voor de door de schuldeiser gepretendeerde schade.

([Gerechtshof Amsterdam 21 maart 2023](#))

In deze zaak staat de vraag centraal of de notaris aansprakelijk is voor de schade die de schuldeiser pretendeert te lijden vanwege het doorhalen van een hypotheekrecht dat strekte tot betaling van hetgeen de schuldenaar aan de schuldeiser verschuldigd was.

In 2006 heeft de notaris een hypotheekakte gepasseerd tussen de hypotheeknemer als schuldeiser enerzijds en de hypotheekgever als schuldenaar anderzijds. Het hypotheekrecht was gevestigd op een zeiljacht dat in eigendom toebehoorde aan de schuldenaar.

In 2014 zijn er van de zijde van de schuldenaar stappen ondernomen om te komen tot doorhaling van het hypotheekrecht zodat een aan een derde te verstrekken hypotheekrecht zo hoog mogelijk in rang zou zijn. De notaris heeft toen van de schuldeiser een onherroepelijke royementsvolmacht ontvangen alsook een schriftelijke bevestiging dat de schuldeiser inzake de hypotheek op het zeiljacht niets meer van de schuldenaar te vorderen had. Toentertijd heeft de notaris echter nagelaten om de hypotheek door te halen.

In 2016 is de schuldenaar in staat van faillissement verklaard. De notaris heeft vervolgens het hypotheekrecht van de schuldeiser alsnog in 2017 doorgehaald met de stukken die de notaris in 2014 van de schuldeiser had ontvangen. Echter, de notaris had nagelaten om de royementsvolmacht aan de royementsakte te hechten.

De curatoren hebben het zeiljacht vervolgens verkocht en de verkoopopbrengst is ten goede gekomen aan de faillissementsboedel. De schuldeiser heeft geen uitkering ontvangen. Kennelijk had de schuldeiser op dat moment toch nog (of weer) een vordering op de schuldenaar. Daarom heeft hij de notaris in rechte betrokken en veroordeling van de notaris gevorderd tot betaling van de schade die hij heeft geleden als gevolg van de doorhaling van de hypotheek. De schuldeiser heeft aan deze vordering ten grondslag gelegd dat de notaris onzorgvuldig heeft gehandeld omdat hij de notaris geen toestemming had gegeven voor het verrichten van de doorhaling.

De rechtbank heeft geoordeeld dat de notaris in strijd heeft gehandeld met de op hem rustende zorgplicht omdat hij ten tijde van het passeren van de royementsakte niet beschikte over een schriftelijke volmacht. Voor zover de notaris destijds wel over een schriftelijke volmacht beschikte, had hij daarvan naar het oordeel van de rechtbank geen gebruik mogen maken bij het doorhalen van de hypotheek in 2017 omdat het bepaalde in artikel 2 van het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde Reglement royementen in de weg staat aan gebruikmaking van een volmacht die ouder is dan drie maanden.

Tegen het vonnis van de rechtbank is de notaris succesvol in hoger beroep gekomen.


Het hof stelt voorop dat vaststaat dat de notaris de royementsvolmacht niet aan de royementsakte heeft gehecht. Dat is in strijd met het bepaalde in artikel 44 lid 1 Wna. De Wna stelt enkele specifieke vormvereisten ten aanzien van de totstandkoming van een notariële akte en verbindt aan de overtreding van sommige daarvan het gevolg van het ontbreken van authenticiteit. Dit is niet het geval in artikel 44 Wna. Ook overigens tast het niet aanhechten van de volmacht de geldigheid van de royementsakte niet aan, zodat het hof van de rechtsgeldigheid daarvan uitgaat. Het enkele feit dat de notaris in strijd heeft gehandeld met artikel 44 Wna betekent niet dat de notaris onrechtmatig heeft gehandeld jegens de schuldeiser. Het in deze bepaling neergelegde vereiste strekt niet ter bescherming van de schuldeiser tegen de schade zoals hij stelt die te hebben geleden.



Het feit dat de notaris heeft nagelaten om de royementsakte te passeren in 2014, maar hiermee heeft gewacht tot 2017, doet aan het vorenstaande niet af. Op grond van het bepaalde in artikel 2 Reglement royementen dient royement plaats te vinden binnen drie maanden na het passeren van de akte waarvoor royement was vereist. Deze regel dient, blijkens de toelichting op het Reglement, onder meer om de (afhandeling van) royementen te bespoedigen en het gebrek aan prioriteit op het notariskantoor weg te nemen.

Het royement was in het onderhavige geval bedoeld om te bewerkstelligen dat een door de schuldenaar aan een derde te verstrekken hypotheekrecht op het zeiljacht zo hoog mogelijk in rang zou zijn. Blijkens mededeling van de notaris tijdens de mondelinge behandeling in hoger beroep is het hypotheekrecht van deze derde in 2014 gevestigd. Dit betekent dat de notaris in 2014 of uiterlijk in de eerste maanden van 2015 het hypotheekrecht van de schuldeiser had dienen door te halen. Door hiermee te wachten tot in 2017 heeft de notaris in strijd gehandeld met het bepaalde in artikel 2 Reglement royementen. Echter, anders dan eerder door de schuldeiser betoogd, brengt bedoeld artikel niet met zich dat de notaris de royementsvolmacht na verloop van drie maanden niet meer mocht gebruiken. Evenmin bestaat er een rechtsregel die voorschrijft dat de notaris na verloop van drie jaar opnieuw een volmacht had moeten vragen aan de schuldeiser. Blijkens de tekst van de royementsvolmacht eindigt deze niet door het enkele verloop van tijd. Evenmin doet het enkele tijdsverloop af aan de bevoegdheid van de notaris om in 2017 alsnog de doorhaling te verrichten waartoe hij in of omstreeks 2014 was gehouden.

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat de notaris bevoegd was om de doorhaling te verrichten en dat deze rechtsgeldig tot stand is gekomen. De notaris is om die reden niet aansprakelijk voor de door de schuldeiser gevorderde schade.



Tip voor de praktijk. Als je als hypotheeknemer op enig moment aan de notaris de relevante stukken voor doorhaling van de hypotheek hebt toegezonden en de notaris heeft gelaten om de hypotheek door te halen en je als hypotheeknemer op enig moment (toch) niet meer wilt dat de hypotheek wordt doorgehaald moet je dus als hypotheeknemer actie richting de notaris ondernemen omdat de notaris kennelijk op ieder later moment alsnog de hypotheek mag doorhalen.

03

Beroepsaansprakelijkheid advocaat. Wel sprake van een beroepsfout, geen causaal verband met de schade.

(Rechtbank Amsterdam 8 februari 2023)

Kort gezegd, gaat deze zaak over de werkzaamheden die een advocaat heeft verricht voor enkele van de eisende partijen (ZND c.s.). Falcon, onderdeel van het ZND-concern, was eigenaar van de helft van de aandelen in het Franse bedrijf TAB. Gilde wilde, via Screen Acquisition, die aandelen kopen. In de statuten van TAB stond echter dat de andere aandeelhouder onder omstandigheden een right of first refusal had.

De advocaat heeft geadviseerd over de wijze waarop de aandelen zouden kunnen worden overgedragen, zonder dat de andere aandeelhouder zijn right of first refusal zou kunnen uitoefenen. De eisende partijen vinden dat de advocaat daarbij een beroepsfout heeft gemaakt. De andere aandeelhouder heeft zich namelijk alsnog beroepen op dat right of first refusal en is in een arbitrageprocedure in het gelijk gesteld. Uiteindelijk heeft Falcon haar aandelen in TAB overgedragen aan de andere aandeelhouder. De eisende partijen zeggen dat zij door de beroepsfout schade hebben geleden en houden zowel de advocaat als zijn kantoor LXA aansprakelijk.

ZND c.s. vordert schadevergoeding en vordert dat de rechtbank voor recht verklaart dat de opdrachtrelatie tussen ZND c.s. en het advocatenkantoor LXA c.s. rechtsgeldig is ontbonden. ZND c.s. legt aan haar vorderingen ten grondslag dat LXA c.s. toerekenbaar is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst van opdracht. Voor zover geen sprake zou zijn van een overeenkomst van opdracht tussen LXA c.s. en een van de partijen, heeft LXA c.s. volgens ZND c.s. jegens die partij onrechtmatig gehandeld. De advocaat zou namelijk een beroepsfout hebben gemaakt door, kort gezegd, te adviseren over Frans recht, door zijn advies over de brief van 15 januari 2018, die de aanbiedingsplicht heeft getriggerd, en door daarna vol te houden dat de aanbiedingsplicht niet was getriggerd en dat de arbitrageprocedure voor persoon x kansloos was.

Als gevolg van die beroepsfouten heeft Falcon haar aandelen in TAB tegen een te lage prijs aan persoon x moeten verkopen. Door die verkoop zou Falcon bovendien niet meer kunnen hebben profiteren van de waardestijging van de aandelen en geen aanspraak meer hebben op dividend.

LXA c.s. betwist dat er een opdrachtrelatie bestond met andere partijen dan Klinker c.s., ZND Holding en Falcon, en dat de overeenkomst van opdracht ook met de advocaat zelf is gesloten. LXA c.s. betwist ook dat de advocaat een beroepsfout heeft gemaakt. Als al sprake is van een fout, betwist LXA c.s. dat er causaal verband bestaat tussen de fout en de gestelde schade. LXA c.s. betwist verder dat alle eisers schade hebben geleden, omdat alleen Falcon aandeelhouder was in TAB, en LXA c.s. betwist de hoogte van de schade. LXA c.s. doet als verweer een beroep op de aansprakelijkheidsbeperkingen, de klachttermijn en de vervaltermijn in haar algemene voorwaarden. Daarnaast voert LXA c.s. als verweer dat sprake is van eigen schuld en zij doet een beroep op matiging van de schade.

De rechtbank overweegt dat een advocaat als beroepsbeoefenaar de zorgvuldigheid moet betrachten die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht. Wanneer een advocaat een cliënt adviseert in het kader van een door een cliënt te nemen beslissing over een bepaalde kwestie, brengt deze zorgvuldigheidsplicht mee dat de advocaat de cliënt in staat stelt goed geïnformeerd te beslissen. Het antwoord op de vraag of en in welke mate een advocaat de cliënt daarbij behoort te informeren over en te waarschuwen voor een bepaald risico, is afhankelijk van de omstandigheden van het geval. In dat kader kan onder meer betekenis toekomen aan de ernst en omvang van het desbetreffende risico, de mate van waarschijnlijkheid dat dit zich zal realiseren en de mate waarin de cliënt ervan heeft blij gegeven zich reeds van dat risico bewust te zijn (HR 29 mei 2015, [ECLI:NL:HR:2015:1406](#)).

De rechtbank meent dat de advocaat met betrekking tot de brief van 15 januari 2018 niet de zorgvuldigheid heeft betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend advocaat mag worden verwacht.

De advocaat was zich er immers van bewust dat die brief de aanbiedingsplicht zou triggeren omdat daarin stond dat de aandelen niet aan ZND Holding (een affiliated company), maar aan Screen Acquisition (geen affiliated company) zouden worden overgedragen. Dat heeft hij weliswaar ook zo vermeld in zijn e-mail van 13 januari 2018, maar desondanks heeft hij geadviseerd om de aandelen rechtstreeks aan Screen Acquisition over te dragen. Onder deze omstandigheden had de advocaat ZND c.s. moeten adviseren de toestemming van persoon x eerst op schrift te verkrijgen, voordat de brief van 15 januari 2018 verstuurd zou worden. Door dat niet te doen, en ook niet te adviseren over het risico indien en dat persoon x toch géén toestemming zou geven, heeft hij niet de zorgvuldigheid betracht die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend advocaat mocht worden verwacht.

Ook bij de advisering direct na de bestuursvergadering van januari 2018 en de inschatting van de kansen van een arbitrageprocedure heeft de advocaat een beroepsfout gemaakt, aldus de rechtbank. Daarmee is LXA tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst van opdracht. De rechtbank ziet echter geen reden om ook aansprakelijkheid van de advocaat aan te nemen, omdat uit de opdrachtbevestiging blijkt dat de opdracht is verstrekt aan LXA en dat deze namens LXA door de advocaat is ondertekend. Dat ook met de advocaat zelf een overeenkomst van opdracht zou zijn gesloten, is niet gebleken.

Voorts gaat de rechtbank in op de gevorderde schade, welke schade kan worden aangemerkt als schade als gevolg van de beroepsfouten en door welke partijen de schade kan worden gevorderd. De door LXA gefactureerde werkzaamheden kunnen niet worden aangemerkt als schade als gevolg van de beroepsfouten. De grondslag voor betaling van deze facturen was niet de tekortkoming, maar de overeenkomst zelf.

Ten aanzien van ZND Holding en Screen Acquisition geldt dat zij weliswaar mede-opdrachtgever van LXA waren, maar dat niet is gebleken dat zij eigen schade hebben geleden als gevolg van de beroepsfouten. Hun schade bestaat immers slechts uit de waardevermindering van de aandelen die zij (indirect) houden, de beroepsfouten leveren geen onrechtmatige daad jegens deze eiseressen op.

Voor zover deze eiseressen al schade hebben geleden, kan deze schade alleen worden gezien als afgeleide schade die zij lijden in hun hoedanigheid van (indirect) aandeelhouder van een van de overige eiseressen. In dat geval hebben zij slechts recht op vergoeding van door hen in deze hoedanigheid geleden schade als deze schade het gevolg is van schending van een jegens hen geldende specifieke zorgvuldigheidsverplichting (Vgl. HR 16 februari 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ0419 Tuin Beheer.)

Conclusie is dat alleen door Falcon de schade kan worden gevorderd die zij als gevolg van de beroepsfouten heeft geleden, welke schade alleen kan bestaan uit de gevorderde bedragen, met uitzondering van de door LXA gefactureerde bedragen. De vorderingen tot schadevergoeding van ZND Holding en Screen Acquisition worden dus afgewezen.

LXA c.s. heeft betwist dat er causaal verband bestaat tussen de beroepsfouten en de schade. Meer specifiek heeft zij als verweer gevoerd dat het causaal verband, voor zover dat al bestond, is doorbroken. Dit verweer slaagt met betrekking tot de beroepsfouten in januari 2018. De beroepsfout met betrekking tot de brief van 15 januari 2018 heeft ertoe geleid dat de aanbiedingsplicht is getriggerd. Daarna heeft de advocaat in zijn advisering direct na de bestuursvergadering van 29 januari 2018 een tweede beroepsfout gemaakt. Deze fouten hebben er echter niet direct toe geleid dat Falcon haar belang in TAB kwijtraakte. De arbitrageprocedure, en de uitkomst daarvan, is volgens de rechtbank het gevolg geweest van de beslissing van Screen Acquisition om de aandelen van persoon x niet (meer) te willen kopen. Deze omstandigheid komt in de verhouding tussen Falcon en LXA geheel voor rekening van Falcon. Voor zover er al causaal verband aanwezig is tussen de beroepsfouten in januari 2018 en de schade, is dit causaal verband dus doorbroken door een omstandigheid die aan Falcon moet worden toegerekend.

Daaraan doet niet af dat de advocaat ook op 13 juni 2018 en op 11 december 2018 nog een beroepsfout heeft gemaakt door onvoldoende te waarschuwen voor de risico's van een eventuele arbitrageprocedure. Maar de rechtbank meent dat ZND c.s. onvoldoende heeft gesteld om causaal verband aan te nemen tussen deze beroepsfouten in juni 2018 en december 2018 en het verlies van Falcons aandelen in TAB. Er is dus geen causaal verband tussen deze beroepsfouten en de gevorderde schade.

Tot slot oordeelt de rechtbank over de ontbinding van de overeenkomst van opdracht. De rechtbank heeft geoordeeld dat de beroepsfouten een tekortkoming in de nakoming van de overeenkomst van opdracht opleveren. LXA c.s. heeft geen verweer gevoerd tegen de ontbinding en tegen de gevorderde bedragen. De gevorderde verklaring voor recht wordt dan ook toegewezen, met tekstuele aanpassing. Omdat niet in geschil is dat de facturen ten behoeve van Falcon zijn voldaan, wordt LXA veroordeeld de uit hoofde van de ongedaanmakingsverbintenis verschuldigde bedragen aan Falcon te voldoen, in totaal € 52.314,76.

04

Aansprakelijkheid verkoopmakelaar en taxateur tegenover koper woonhuis. Deskundigenbericht.

(Rechtbank Overijssel 8 maart 2023)

In deze zaak is aan de orde de vraag of de gedaagden op grond van onrechtmatige daad tegenover eiser aansprakelijk zijn wegens hun betrokkenheid als verkoopmakelaar respectievelijk taxateur bij de aankoop van een woning door eiser. Ter discussie staat of de verkoopmakelaar en taxateur ontoelaatbaar onzorgvuldig tegenover eiser hebben gehandeld door niet te vermelden dat de betreffende woning volgens het destijds geldende bestemmingsplan werd aangeduid als bedrijfswoning, hoewel de aan dit begrip gegeven definitie toeliet dat de woning regulier werd bewoond.

Wat was het geval. Eiser heeft in oktober 2015 de woning gekocht voor een koopsom van € 125.000. Eiser heeft opdracht verstrekt aan makelaarskantoor A Vastgoed B.V. om de woning te taxeren ten behoeve van de verkrijging van financiering. De taxateur heeft de woning blijkens haar rapport van 17 november 2015 gewaardeerd op € 125.000. Eiser heeft toereikende financiering verkregen, waarna de woning op 15 maart 2016 aan hem is geleverd.


Naar eiser begin 2020 vernam, was de woning in het bestemmingsplan dat ter plaatse van kracht was ten tijde van de koop aangeduid als bedrijfswoning. "Bedrijfswoning" werd in dat bestemmingsplan gedefinieerd als "een woning op een bedrijventerrein". Vanwege deze definitie mocht de woning, die geen binding heeft met een bedrijf, op grond van dit bestemmingsplan regulier worden bewoond. Aan de percelen die bij de woning behoren werd in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven" toegekend. Zowel de verkoopmakelaar als de taxateur heeft de planologische bestemming van de woning niet vermeld in zijn verkoopuitingen, respectievelijk haar taxatierapport noch eiser op andere wijze op de hoogte gesteld van de bedrijfsbestemming van de woning.

In mei 2017 is ter plaatse een nieuw bestemmingsplan in werking getreden, waarin de definitie van het begrip bedrijfswoning is gewijzigd. Volgens de nieuwe definitie mag een bedrijfswoning niet (langer) worden bewoond zonder functionele binding met een bedrijf. Niettemin mag reguliere bewoning van een bedrijfswoning op grond van het overgangsrecht in dit bestemmingsplan worden voortgezet, mits dit gebruik in het vorige bestemmingsplan was toegestaan en niet langer dan één jaar is onderbroken. De gemeente heeft eiser bij brief van 25 november 2020 bevestigd dat de woning op grond van dit overgangsrecht regulier mag worden bewoond, ook door opvolgende kopers. Eiser heeft de woning in juli 2021 verkocht voor een verkoopsom van € 230.000.

Eiser vordert hoofdelijke veroordeling van de verkoopmakelaar en taxateur om hem € 44.990,- te betalen. Eiser voert ten aanzien van de verkoopmakelaar in de kern aan dat de verkoopmakelaar de bedrijfsbestemming van de woning aan hem had moeten meedelen. Hij had de woning niet gekocht, althans niet voor deze prijs, als hij bekend was geweest met de bedrijfsbestemming van de woning. Eiser voert ten aanzien van de taxateur aan dat zij de bedrijfsbestemming van de woning in haar taxatierapport had moeten vermelden en daarmee rekening had moeten houden bij de taxatie. In dat geval zou geen financiering zijn verstrekt. Volgens eiser zijn de verkoopmakelaar en de taxateur gehouden om de schade te vergoeden die hij heeft geleden doordat hij de koop heeft gesloten en niet heeft (kunnen) ontbinden op grond van het financieringsvoorbehoud.

Naar eiser stelt bestaat die schade er ten eerste uit dat de woning vanwege de bedrijfsbestemming € 35.000 minder waard was dan de door hem betaalde koopprijs. Verder zou de schade bestaan uit te veel betaalde overdrachtsbelasting, een bedrag aan te veel betaalde hypotheekrente, kosten voor een verrichte hertaxatie, kosten voor juridisch advies, kosten voor kadastraal onderzoek en kosten voor de bijstand van zijn advocaat in de klachtprocedures tegen de verkoopmakelaar en de taxateur.

De gedaagden zijn op grond van artikel 6:162 van het Burgerlijk Wetboek tegenover eiser aansprakelijk, als zij als verkoopmakelaar respectievelijk taxateur niet de zorgvuldigheid in acht hebben genomen die van een redelijk bekwaam en redelijk handelend vakgenoot mag worden verwacht.



Anders dan de verkoopmakelaar betoogt, is niet vereist dat de makelaar een ernstig persoonlijk verwijt te maken valt; hij wordt immers (net als de taxateur) aangesproken als beroepsbeoefenaar en niet als bestuurder van een vennootschap. (Vgl. HR 29 mei 2015, [ECLI:NL:HR:2015:1406](#))

Waar het gaat om de verkoopmakelaar kan, onder andere, sprake zijn van schending van voormelde zorgvuldigheidsnorm als hij voorafgaand aan de verkoop onjuiste of misleidende informatie aan eiser heeft verstrekt over de eigenschappen van de woning, waarvan hij moest begrijpen dat deze voor eiser bij diens aankoopbeslissing van belang konden zijn. Het komt daarbij aan op het vertrouwen dat eiser in de gegeven omstandigheden aan de verstrekte informatie mocht ontlenuen (HR 13 juli 2018, [ECLI:NL:HR:2018:1176](#))

Waar het gaat om de taxateur moet worden beoordeeld of de taxatie beantwoordt aan wat van een redelijk bekwaam en redelijk handelend taxateur mag worden verwacht, binnen het kader van de door eiser verstrekte opdracht. Het komt daarbij niet alleen aan op de mate waarin de getaxeerde waarde van de woning overeenkomt met de werkelijke waarde ervan, maar ook op de vraag of de taxateur de vereiste zorgvuldigheid heeft betracht bij de totstandkoming van het taxatierapport en de vaststelling van de door haar daarbij gehanteerde uitgangspunten.

Het door eiser aangevoerde gegeven dat in door hem gestarte tuchtprocedures is geoordeeld dat de verkoopmakelaar en de taxateur tuchtrechtelijk verwijtbaar hebben gehandeld leidt niet, althans niet zonder meer, tot de conclusie dat zij jegens eiser aansprakelijk zijn uit hoofde van onrechtmatige daad.

De verkoopmakelaar en taxateur bestrijden dat zij gehouden waren om de planologische bestemming van de woning ten tijde van de koop te melden. Zij voeren aan dat ten tijde van de koop geen nadelige gevolgen verbonden waren aan het feit dat de woning planologisch als bedrijfswoning werd aangeduid en dat die planologische bestemming van de woning ten tijde van de koop, anders dan eiser stelt, niet leidde tot een lagere waarde en verminderde financierbaarheid van de woning.

Naar het oordeel van de rechtbank is vooralsnog niet komen vast te staan dat de planologische bestemming van de woning ten tijde van de koop door eiser destijds een negatieve invloed had op de waarde van de woning en/of de mogelijkheid om financiering voor de woning te verkrijgen.

De rechtbank is voornemens zich door een deskundige te laten voorlichten over de invloed die die planologische bestemming destijds had op de waarde van de woning en de financieringsmogelijkheden. De volgende vragen zullen daarbij beantwoord moeten worden:

1. *had de planologische bestemming van de woning op grond van het bestemmingsplan dat van kracht was ten tijde van de koop door eiser, destijds een negatieve invloed op de waarde van de woning?*
2. *zo ja, wat was de marktwaarde van de woning ten tijde van de koop door eiser met inachtneming van de toen geldende planologische bestemming?*
3. *had de planologische bestemming van de woning op grond van het bestemmingsplan dat van kracht was ten tijde van de koop door eiser, destijds een negatieve invloed op de mogelijkheid om financiering voor de woning te verkrijgen?*
4. *zo ja, had eiser een toereikende financiering voor de woning kunnen verkrijgen indien de taxateur de planologische bestemming van de woning in haar taxatierapport had vermeld en daarmee rekening had gehouden bij de taxatie?*

De rechtbank acht het antwoord op deze vragen niet alleen van belang voor de beoordeling of de verkoopmakelaar en de taxateur de van hen verlangde zorgvuldigheid in acht hebben genomen, maar ook voor de beoordeling van het causaal verband en de omvang van de schade. Kortom, wordt vervolgd!

Een vraag over beroepsaansprakelijkheid?

Neem contact op met een van onze specialisten



Vincent Terlouw

Partner / Advocaat

+31 6 5112 0296

v.terlouw@ploum.nl



Maurice Verhoeven

Partner / Advocaat

+31 6 2036 4060

m.verhoeven@ploum.nl



Thomas Munnik

Advocaat

+31 6 2248 1755

t.munnik@ploum.nl



Suzanne van Aalst

Advocaat

+31 6 1255 6802

s.vanaalst@ploum.nl



Annerieke Meerkerk

Advocaat

+31 6 1117 6305

a.meerkerk@ploum.nl



Boaz van Honk

Advocaat

+31 6 3008 0195

b.vanhonk@ploum.nl